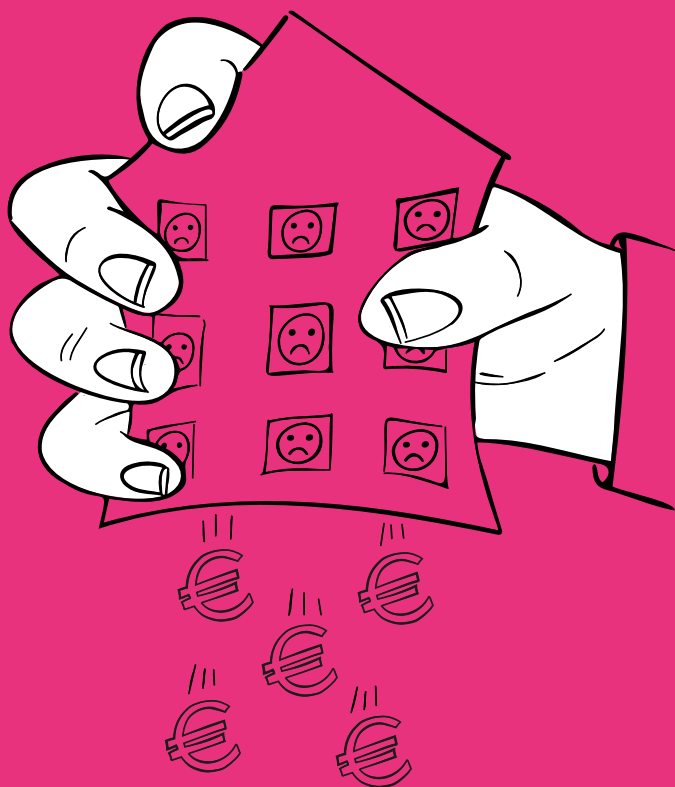


# GRENZEN DES BAUENS

Folgen der Massenproduktion  
von Stadt und die Alternativen





**SEM**

**GRENZEN DES  
BAUENS**

–

**Folgen der  
Massenproduktion  
von Stadt und die  
Alternativen**

**Seminar 2019-20**

Technische Universität Braunschweig

ISE – Institut für Städtebau  
und Entwurfsmethodik

Prof. Uwe Brederlau (Hg.)



**ORTE DES  
MITEINANDERS  
FÜR DAS GEMEINWOHL  
DER STADTGESELLSCHAFT**

**UMNUTZUNG  
VOR  
ABRISS !**

**ARCHITEKT\*INEN:  
SPEZIALISIERUNG  
SCHON IM GRUNDSTUDIUM  
STATT ALLROUNDER  
IM BERUF!**

**KREATIVE KONZEPTE  
GEGEN  
LEERSTAND**

**RÄUME DES  
GEMEINSCHAFFENS  
ALS GRUNDAUSSTATUNG  
DER STADT!**

**INNENENTWICKLUNG  
STATT  
NEUVERSIEGELUNG!**

**STOPPT DIE BAUWUT  
ARBEITET MIT DEM, WAS DA IST!**

**MUT ZU  
UNKONVENTIONELLEN  
LÖSUNGEN!**

**UMBAU  
VOR  
NEUBAU!**

**KAPITAL-  
ORIENTIERTER  
WOHNUNGSBAU?  
NEIN, DANKE!**

**VERSIEGELUNG  
STOPPEN!**

## **EINLEITUNG**

### **BAUEN, BAUEN, BAUEN: FOLGEN UND ALTERNATIVEN**

Larisa Tsvetkova

## **KONTEXT**

### **BAUWUT**

Inga Jesušek und Svea Schumacher

### **RESSOURCE BODEN**

Sarah Canehl und Katharina Schneider

### **AUSSEN VOLL, INNEN HOHL**

Sara Safian Esfahani und Jonathan Bals

## **STRATEGIEN**

### **INNERE WERTE**

Laura Weber

### **KONZEPT STATT WOHNDIKTATUR**

Julia Fehling, David Baar und Carsten Rautenberg

**08**

**20**

**34**

**44**

**64**

**80**

# **INHALT**

---

## **RAUM**

### **TYPLOGIEN DES GEMEINSCHAFFENS**

Mona Kraienhorst mit Lara Kellner und Timo Vortisch

### **GEMEINGUT RAUM**

Charlotte Namuth mit Antonia von Arnim und Pauline Zahn

### **ALTE RÄUME, NEUE NUTZUNGEN**

Antje Sager, Lorenz Junge und Alexander Bouchner

**102**

**126**

**152**

## **PRAXIS**

### **ANDERE AUTOR\*INNEN**

Jasper Mosebach mit Clara Albert und Tom Zumdick

### **ALLROUNDER ARCHITEKT\*IN**

Louisa Plenge und Sibylle Gütter

**180**

**194**

## **FAZIT**

### **EINE NOTWENDIGE TRANSFORMATION**

Larisa Tsvetkova

**204**

## **IMPRESSUM**

**212**



# **EINLEITUNG**





Abb:  
Vorbereitung des Seminars

## EINLEITUNG

### BAUEN, BAUEN, BAUEN: FOLGEN UND ALTERNATIVEN

LARISA TSVETKOVA,  
INSTITUT FÜR STÄDTEBAU  
UND ENTWURFSMETHODIK

Bauen wird nicht nur in der Architekturausbildung und -praxis als ein Allheilmittel gesehen. Im Kontext der Wohnungskrise fordern die Wirtschaft, die Stadtgesellschaft und die Politik mehr Bauen. Mit der Globalisierung des Immobilienmarktes sind nun auch Gebäude zu einer Ware geworden, die als Kapitalanlage vermehrt werden will. Die Folgen des Wachstums auf einem begrenzten Planeten spüren wir bereits deutlich. Auch die Ressource Boden wird immer knapper, wie auch der Zugang zu Lebensräumen in unseren Städten. Die Herstellung der Masse an Neubau alleine bietet keineswegs eine Lösung. Diese Publikation ist ein Versuch, die Grenzen und Folgen des Bauens zu verstehen und Alternativen aufzuzeigen: wie wir nicht mehr bauen, sondern klüger. Wie wir nicht neue Flächen schaffen, sondern das nutzen, was da ist. Wie wir Gebäude nicht als Geschäft für Wenige, sondern als Gemeingut für Viele behandeln.

**WOHNUNGSMARKT DURCH DEN WIND**

Die Wohnungsfrage ist gegenwärtig so präsent, dass sie zu dem wichtigsten Thema unserer Städte geworden ist. Die Wohnungsfrage ist wie das Wetter: Alle reden darüber, sie ist aktuell, sie geht uns alle an. Scheinbar kann man sie kaum beeinflussen. Das Wetter und die Wohnungsfrage haben noch etwas gemeinsam: Sie sind Symptome einer umfassenden globalen Krise. So wie der Klimawandel sich schleichend entwickelt und mit dramatischen Konsequenzen droht, verändert die globale Immobilienkrise unsere Städte.

Spekulative Immobilienentwicklung, die auf Wachstum ausgerichtet ist, heizt den Wohnungsmarkt andauernd an. Zur Abkühlung reagieren die Politik und die Medien mit einem Aufruf: Bauen, Bauen, Bauen. Städte haben sich Bauziele überlegt und die großen Zahlen zu Kampagnen gemacht. Die Bauoffensive soll demnach die Situation auf dem Markt verbessern, und es wird immer mehr gebaut. Aktuell bietet der Wohnungsmarkt in Deutschland so viel Wohnfläche und so viele Wohneinheiten pro Person wie noch nie. In den vergangenen Jahren ist also etwas unglaubliches passiert. Zusätzlicher Wohnraum wurde in erstaunlichen Mengen gebaut, während die Bevölkerungszahlen sich kaum verändert haben. Gleichzeitig ist eine Wohnungskrise entstanden. Ein Rückblick auf das Bauen der letzten 30 Jahren verrät, wie das möglich ist.

**WACHSTUM DURCH DEN FLÄCHENKONSUM**

Seit 1989 erhöhte sich der Wohnflächenkonsum pro Person um 35 Prozent. Insgesamt bedeutet das eine enorme Fläche, die geschaffen wurde: 986 Millionen Quadratmeter im Neubau. (eigene Berechnung: vgl. Statistisches Bundesamt 2019a/2019b)

Studien erklären den erhöhten Flächenbedarf vor allem dadurch, dass die Anzahl der kleinen Haushalten wächst (vgl. Umweltbundesamt 2019). Insbesondere Alleinlebende benötigen mehr Wohnfläche, da sie ihr Badezimmer und ihre Küche mit niemanden teilen.

Statistisches Bundesamt beobachtet, dass immer mehr Menschen alleinstehend sowie alleinerziehend sind oder in einer Wohnung als Paar ohne Kinder leben. Allerdings ist diese Tendenz nicht neu: bereits vor 30 Jahren beheimateten zwei Drittel der Haushalte nur eine bis zwei Personen, heute sind es über 75 Prozent der Haushalte bundesweit und noch mehr in Großstädten. (eigene Berechnung: vgl. Statistisches Bundesamt o. J.) Laut Prognosen wird sich dieser Trend weiterhin fortführen (vgl. Statistisches Bundesamt 2017). Wenn immer mehr Menschen alleine oder zu zweit leben und deshalb immer mehr Wohnfläche in Anspruch genommen wird, erscheint auch mehr Bauen auf dem ersten Blick logisch. Insbesondere die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten dürfte steigen. In vergangenen Jahren wurde allerdings nicht nur viel, sondern auch groß gebaut.

**ANGEBOT UND NACHFRAGE**

Bestandsaufnahmen zeigen, dass die Durchschnittsgröße für neuerrichtete Wohnungen und Eigenheime in Deutschland seit Jahrzehnten bei mehr als 100 Quadratmetern liegt (eigene Berechnung: vgl. Statistisches Bundesamt 2019a/2019b). Genau hier offenbart sich ein Widerspruch: Der Bedarf nach kleinen Wohnungen steigt, während Neubau große Wohneinheiten schafft, unter anderem in suburbanen Siedlungen.

Diese Diskrepanz kann vor allem durch eine renditeorientierte Immobilienentwicklung erklärt werden. So werden durch den Neubau vor allem gut situierte Menschen angesprochen, die sich tendenziell etwas größere Wohnungen leisten können. Vor allem Einfamilien- und Reihenhäuser haben in der Regel eine große Wohnfläche. Verkauf von solchen Immobilien wird durch Kredite sowie Eigenheim-Förderprogramme wie Baukinder-geld begünstigt. Somit hatte das Bauen bisher vor allem zwei Effekte: Der Markt stellte mehr Fläche her und die einkommensstarke Oberschicht breitete sich aus. Diese Entwicklung ließ Menschen mit geringen finanziellen Kapazitäten und Teile der Mittelschicht im Regen stehen, denn für sie wurden nicht genügend geeignete Wohnungen geschaffen.

Heute werden die Folgen sichtbar: Drei Viertel der Haushalte brauchen Wohnungen für ein bis zwei Personen, während nur ein Viertel des Marktes Wohnungen mit ein bis drei Zimmern bietet (eigene Berechnung: vgl. Statistisches Bundesamt 2019a/2019b/o.J.). Folglich müssen Alleinstehende

und insbesondere Alleinerziehende mit geringem Einkommen mit vielen anderen um wenige preiswerte Angebote konkurrieren. Gut situierte Singles und Paare stehen wiederum im Wettbewerb mit Familien um größere Wohnungen. Die spekulative Immobilienentwicklung verschärft diesen Konflikt durch kontinuierlich steigende Miet- und Immobilienpreise. Die Stadtbevölkerung und die Politik nehmen diese Symptome wahr, es entstehen stürmische Diskussionen.

Die Forderungen nach „mehr Bauen“ lassen nicht lange auf sich warten, sie finden durch die Medien und auf Fachkonferenzen immer wieder Gehör und beeinflussen die Stadtentwicklungspolitik. 2018 beschloss die Bundesregierung eine Wohnraumoffensive, die unter anderem Errichtung von 1,5 Millionen neuer Wohnungen und Eigenheime, steuerliche Förderung des Baus von Mietwohnungen, günstigeres Bauland sowie Förderung des seriellen und modularen Bauen vorsieht (vgl. Presse- und Informationsamt der Bundesregierung, o. J.).

Doch solche Bauprogramme wirken in der aktuellen Wohnungskrise in etwa wie ein Regenschirm bei der Flut: Sie weisen ein paar Tropfen ab, lösen das große Problem allerdings nicht. Denn wenn wir weiter so bauen wie bisher, werden davon die Bauindustrie, die Wohnungsunternehmen und die Investor\*innen deutlich mehr profitieren, als Stadtbewohner\*innen von heute und von morgen.

**PREIS DES BAUENS: WIE VIEL IST GENUG?**

Das Bauen hat seinen Preis, auch für künftige Generationen. Aktuelle Klimakrise und die Ressourcenknappheit zeigen, welche Folgen ein fortlaufendes Wachstum auf einem begrenzten Planeten hat. Jedes Gebäude verbraucht Rohstoffe und hat eine Ausstrahlung weit über seine Baugrenzen hinaus: Es ist Teil der Infrastruktur und des globalen Marktes, es will mit Energie und Wasser versorgt werden, es produziert Abfall und beansprucht den Boden. Im Kontext einer zukunftsgerechten Planung stellen sich Fragen der Flächen- und Ressourceneffizienz, Anpassungsfähigkeit und ökologischen Verträglichkeit, die kaum mit einem profit- und wachstumsorientierten Immobilienmarkt vereinbar sind.

**AUF DER SUCHE NACH ALTERNATIVEN**

Als Reaktion auf die spekulative Stadtentwicklung hat sich in vergangenen Jahrzehnten eine Bewegung etabliert, die Henri Lefebvres Plädoyer für das „Recht auf Stadt“ in zahlreichen Initiativen interpretieren (vgl. Schäfer, 2016: 8). Selbstorganisierte, gemeinwohlorientierte Projekte und Strukturen schaffen keine Masse im Sinne des Profits, sondern Qualität im Sinne des Mehrwerts für das Stadtleben (vgl. Laimer, 2020: 294–295). Begriffe wie „Gemeingut“ und „Gemeinschaffen“ vereinen diese Projektlandschaft und werden in den aktuellen stadtpolitischen Diskussionen und Veröffentlichungen vermehrt verwendet (vgl. Stavrides/Heyden, 2017). Die nicht-profitorientierten Strukturen ermöglichen Projekte, die

aus wirtschaftlicher Sicht keine Rendite bringen. Auf diesem Wege entstehen maßgeschneiderte Lösungen für vielfältige städtische Situationen: von Wiederbelebung von untergenutzten Stadtzentren mit kreativen Nutzungen, über Revitalisierung von leerstehenden Gebäuden durch Umbau bis zur Nachverdichtung auf „schwierigen“ Baulücken durch selbstorganisierte Gruppen. So wird mehr möglich, als einfach nur mehr Bauen.

**DIESES BUCH**

In dieser Publikation untersuchen Architekturstudierende mit dem Institut für Städtebau und Entwurfsmethodik der TU Braunschweig die Folgen des Bauens und die Alternativen zur spekulativen Stadtentwicklung.

Im Abschnitt „Kontext“ blicken wir auf die weitreichenden Auswirkungen des Stadtwachstums. Wir versuchen genau zu verstehen, warum es immer mehr gebaut wird und was diese Entwicklung für die künftige Stadtentwicklung bedeutet. Inga Jesušek und Svea Schumacher erläutern, welche ökologischen, ökonomischen und sozialen Folgen die „Bauwut“ hat und ziehen einen Vergleich zwischen Neubau und dem Bauen im Bestand. Sarah Canehl und Katharina Schneider beschäftigen sich mit der Ressource Boden und den Konsequenzen der Versiegelung von Flächen. Sara Safian Esfahani und Jonathan Bals setzten sich mit dem Paradox des Neubaus in schrumpfenden Städten auseinander, wo die Folgen des Neubaus durch den „Donut-Effekt“ besonders deutlich sichtbar sind.

## QUELLENVERZEICHNIS

Bundesstiftung Baukultur (BSBK); Reiner Nagel (Hrsg.), 2018: Besser Bauen in der Mitte. Ein Handbuch zur Innenentwicklung, Potsdam.

Laimer, Christoph, 2020: Träger-, Nutzungs- und Finanzierungsmodelle neuer Wohnbauinitiativen, In: IBA\_Wien 2022, future.lab (Hrsg.): Neues Soziales Wohnen. Positionen für IBA\_Wien 2022. Berlin: Jovis Verlag, 294-297

Presse- und Informationsamt der Bundesregierung, Gemeinsam für mehr Wohnungen, in: bundesregierung.de, Internet: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/gemeinsam-fuer-mehr-wohnungen-1522906>, Stand: 25.05.2020.

Schäfer, Christoph, 2016: Vorwort, in: Lefebvre, Henri. Das Recht auf Stadt, Nautilus Flugschrift. Hamburg: Edition Nautilus.

Statistisches Bundesamt, 2017: Entwicklung der Privathaushalte bis 2035 Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung - 2017, Statistisches Bundesamt, Internet: [https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Publikationen/Downloads-Haushalte/entwicklung-privathaushalte-5124001179004.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Publikationen/Downloads-Haushalte/entwicklung-privathaushalte-5124001179004.pdf?__blob=publicationFile), Stand: 25.05.2020.

Statistisches Bundesamt, 2019a: Bautätigkeit und Wohnungen. Bestand an Wohnungen, Statistisches Bundesamt, Internet: [https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/bestand-wohnungen-2050300187004.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/bestand-wohnungen-2050300187004.pdf?__blob=publicationFile), Stand: 25.05.2020.

Im Abschnitt „Strategien“ werden städtebauliche Methoden und planerische Instrumente als Alternativen zum profitorientierten Neubau erläutert. Laura Weber untersucht die oft unterschätzten Potentiale der Innenentwicklung durch Umbau, Aufstockung oder Nachverdichtung. Auf der Suche nach Alternativen zur spekulativen „Wohndiktatur“ vergleichen Julia Fehling, David Baar und Carsten Rautenberg verschiedene konzeptorientierte Vergabeverfahren und Projekte, die Qualität statt Rendite als Gewinn verstehen.

Im Abschnitt „Raum“ werden architektonische und städtebauliche Aspekte eines gemeinwohlorientierten und ressourcenschonenden Planens und (Um)Bauens aufgezeigt. Typologien des Gemeinschaftens, die zwischen dem Öffentlichen und dem Privaten liegen, werden im Text von Mona Kraienhorst sowie in Illustrationen von Lara Kellner und Timo Vortisch analysiert. Die Rolle und den Mehrwert von diesen städtischen Räumen als Gemeingut untersuchen Charlotte Namuth im Text und Antonia von Arnim mit Pauline Zahn in Illustrationen. Antje Sager, Lorenz Junge und Alexander Bouchner veranschaulichen die vielfältigen Möglichkeiten der Revitalisierung von verschiedenen Gebäudetypologien, die vermehrt von Leerstand betroffen sind.

Im letzten Abschnitt „Praxis“ reflektieren die Studierenden über die gegenwärtige und künftige Rolle des Architekturberufs. Im Text von Jasper Mosebach und Grafiken von Clara Albert mit Tom Zumnick werden Prozesse des Architekturschaffens in gemeinschaftlichen Wohnprojekten

beleuchtet. Zum Schluss setzten sich Louisa Plenge und Sibylle Gütter mit dem Wandel des Berufs der Architekt\*innen auseinander und fragen sich, wie sich die Architekturausbildung und -praxis in Zukunft verändern könnte.

In jedem Artikel werden nicht nur die bestehenden Rahmenbedingungen, Herausforderungen und beispielhafte Lösungen beleuchtet, sondern auch eigene Überlegungen bezüglich der künftigen Stadtentwicklung und Forderungen an die Praxis formuliert. In diesem Buch erkunden die Studierenden die Grenzen des Bauens, des Wachstums und des Berufs der Architekt\*innen, aber auch Potentiale und Möglichkeiten einer gemeinwohlorientierten, zukunftsgerechten Stadt.

Statistisches Bundesamt, 2019b: Gebäude und Wohnungen. Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden Bauabgang von Wohnungen und Wohngebäuden. Lange Reihen ab 1969 - 2018, Statistisches Bundesamt, Internet: [https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/fortschreibung-wohnungsbestand-pdf-5312301.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/fortschreibung-wohnungsbestand-pdf-5312301.pdf?__blob=publicationFile), Stand: 25.05.2020.

Statistisches Bundesamt, o.J.: Privathaushalte nach Haushaltsgröße im Zeitvergleich, in: destatis.de, Internet: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/Irbev05.html>, Stand: 25.05.2020.

Stavrides, Stavros; Heyden, Mathias, 2017: Gemeingut Stadt, 1. Auflage., Berlin: Neue Gesellschaft für Bildende Kunst.

Umweltbundesamt, 2019: Wohnfläche, in: umweltbundesamt.de, Internet: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/wohnen/wohnflaeche#zahl-der-wohnungen-gestiegen>, Stand: 25.05.2020.

## KONTEXT

\_\_\_\_\_

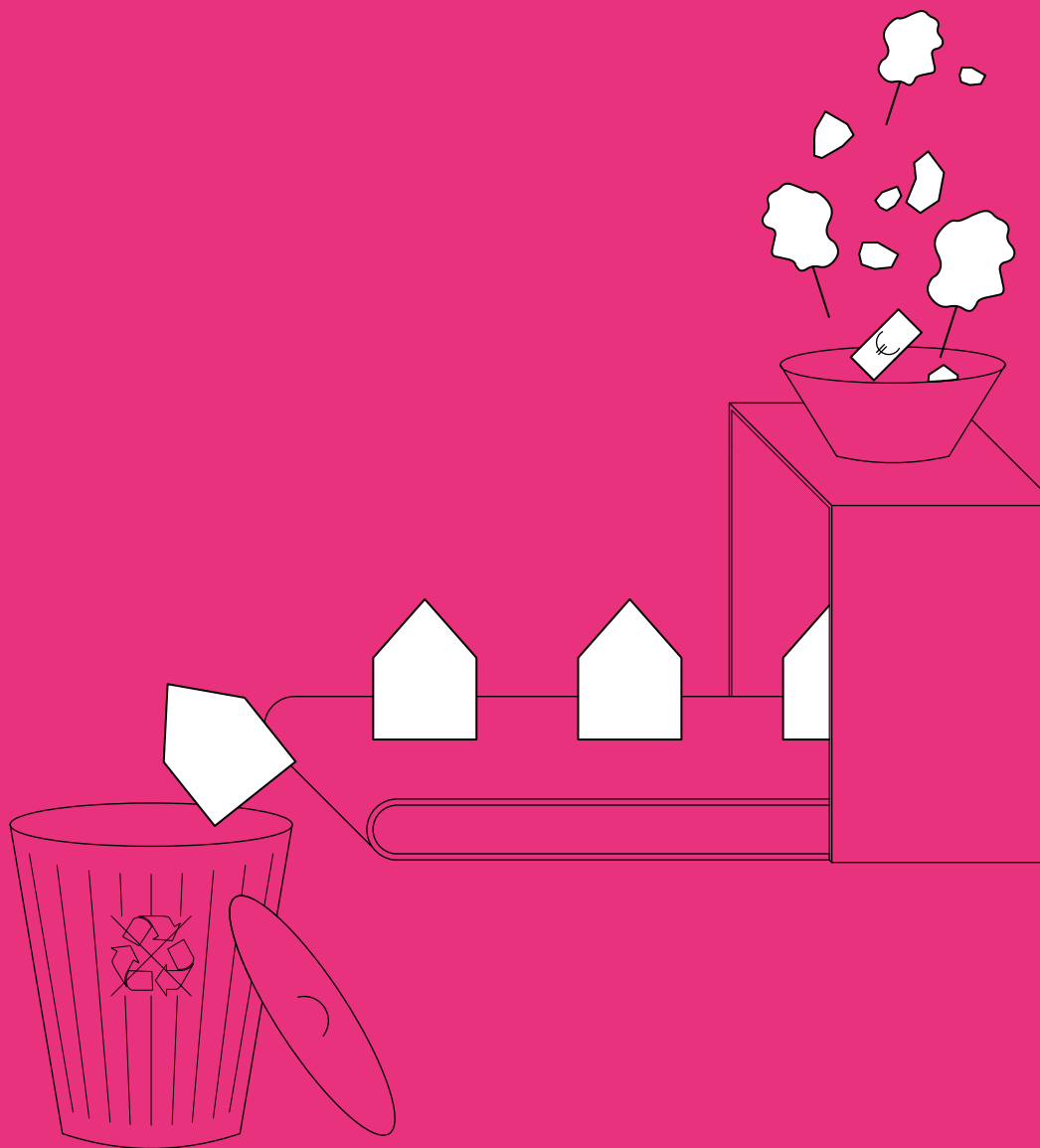


Abb. 01 Bauwut

## BAUWUT

### ÜBER DIE FOLGEN DES BAUENS

INGA JESUSSEK

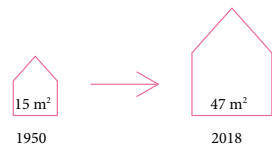
SVEA SCHUMACHER

Ein eigenes Haus bauen – das ist der Traum vieler, insbesondere bei einer bevorstehenden Familiengründung. Während die junge Generation schon mal mit Traditionen und Idealen der Älteren bricht, hält sich der Traum vom Eigenheim hartnäckig in den Köpfen. So wird munter weitergebaut, innerhalb und außerhalb der Städte. Es entstehen standardisierte Häuser, die den heutigen Lebensentwürfen häufig nicht mehr standhalten und nicht flexibel nutzbar sind. Gebäude wie vom Fließband, schnell und billig produziert, ohne lange Lebenszeit. Über die ökologischen, ökonomischen und sozialen Folgen des Bauens wird dabei nur wenig nachgedacht.

Wie entsteht nun diese Bauwut, wer schürt sie und wohin kann sie uns führen? Und wäre das (Um)Bauen im Bestand nicht die bessere Alternative?



## STÄDTEBAU



Wohnflächenverbrauch pro Kopf  
(vgl. Umweltbundesamt 2019;  
Maak 2014: 30)

# 42%

der Haushalte in Deutschland  
waren 2018 Single-Haushalte  
(Statistisches Bundesamt 2020)

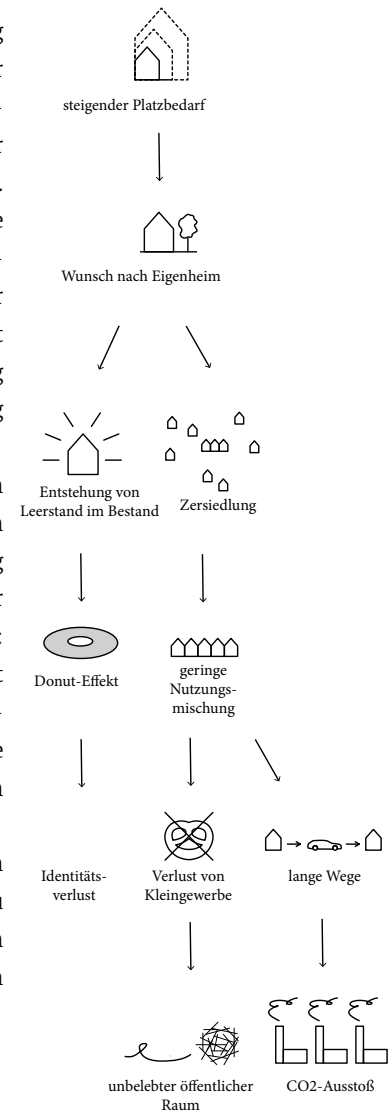
In Deutschland ist der Neubau heutzutage der wichtigste Baustein der Stadtentwicklung. Kontinuierlich wird neuer Wohnraum geschaffen, sowohl in den Städten als auch auf dem Land. Doch warum wird bei einem nicht signifikanten Bevölkerungszuwachs immer mehr Wohnraum benötigt?

Ein Grund dafür ist unser steigender Lebensstandard und damit einhergehend auch ein stetig steigender Platzbedarf (vgl. Fuhrhop 2015: 11). Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf ist von 1950 bis 2018 auf das dreifache angestiegen (vgl. Umweltbundesamt 2019; Maak 2014: 30). Ein weiterer Grund dafür ist die steigende Anzahl der Single-Haushalte, was unter anderem auf den demografischen Wandel zurückzuführen ist (vgl. Umweltbundesamt 2019). 2018 stellten die Single-Haushalte in Deutschland mit 42% bereits den größten Anteil der Haushalte dar (vgl. Statistisches Bundesamt 2020). Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf in Single-Haushalten ist höher, da Räume wie Küche und Bad nur von einer Person genutzt werden. Der steigende Platzbedarf geht häufig mit dem Bedürfnis nach räumlicher Veränderung einher, so dass der Traum vom Eigenheim im Grünen entsteht.

Aktuell werden immer noch viele Einfamilienhaus-siedlungen gebaut, welche häufig zur Zersiedlung beitragen. Zersiedlung meint das Errichten neuer Häuser außerhalb schon bestehender Strukturen – Bauen im unbebauten Raum. Doch neuer Wohnraum kann auch Leerstand mit sich bringen. Ortskerne sterben aus und Städte verlieren ihre Individualität, was wiederum zu Identitätsverlust führen kann (vgl. Bundesstiftung Baukultur 2018: 20). Diese Entwicklung wird Donut-Effekt genannt: außen wird neu gebaut, gleichzeitig entsteht innen Leerstand (vgl. Bundesstiftung Baukultur 2018: 26).

Eine lebendige Infrastruktur sucht man in den Vorort-Siedlungen vergeblich: Die Mischung von Wohnen, Arbeiten und Einkaufen ist dort häufig nicht vorhanden (vgl. Fuhrhop 2015: 39). Das ist unter anderem dem Immissionsschutzgesetz geschuldet: Aufgrund von Lärm- und Geruchsbelastung ist Kleingewerbe in Wohngebieten nur durch Ausnahmeregelungen zulässig. So entstehen homogene Quartiere mit unbelebten öffentlichen Räumen (vgl. Maak 2014: 33).

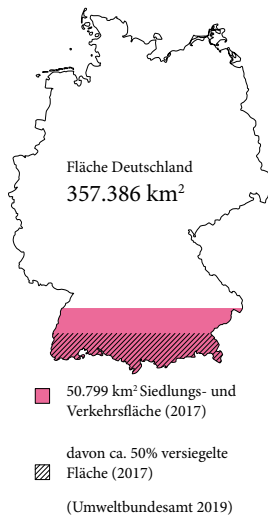
Zersiedlung bedeutet also auch, weite Distanzen zur Arbeit und zum Einkaufen zurücklegen zu müssen und damit einhergehend natürlich ein höheres Verkehrsaufkommen und einen höheren CO<sub>2</sub> Ausstoß – alles auf Kosten der Umwelt.



**Abb. 02** Städtebauliche Folgen des Neubaus außerhalb der Stadt

## FLÄCHENVERSIEGELUNG

„DAS WACHSTUM VON SIEDLUNGEN GEHT IMMER ZULASTEN DES AGRARISCH GENUTZTEN AUSSENBEREICHS“ (KOCH 2017: 28).



**Abb. 03**  
Flächenversiegelung in Deutschland

Bevor überhaupt mit dem Bauen begonnen werden kann, muss der Baugrund geschaffen werden. Die Voraussetzung dafür ist die Bodenversiegelung. Doch was bedeutet das für unsere Umwelt? Über die fatalen Folgen für Flora und Fauna denken wir für gewöhnlich nicht nach.

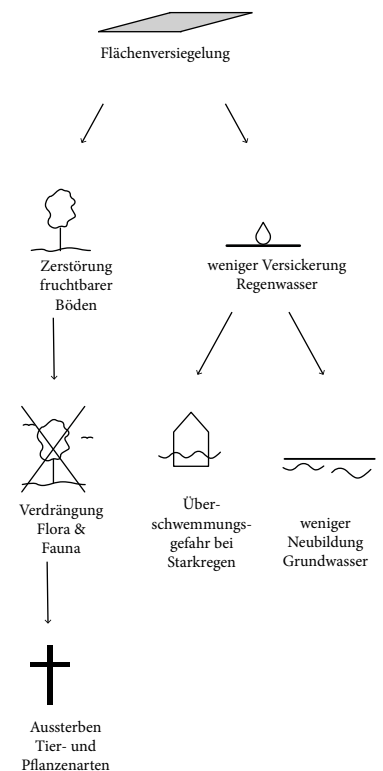
Unmittelbare Folgen sind zum Beispiel die Einschränkung der Lebens- und Bewegungsräume von Tieren, erhöhte Lufttemperaturen in Ballungsräumen sowie weniger Neubildung von Grundwasser durch nicht-direktes Versickern des Regenwassers (vgl. Umweltbundesamt 2018). Auch das Risiko der Überschwemmung kann unter Umständen steigen, wenn das Wasser nach starken Regenfällen nicht sofort versickern kann (vgl. Hochwarth 2017).

Gerade in Zeiten des Klimawandels und wachsender Weltbevölkerung ist der Verlust von fruchtbaren Böden dramatisch. 2018 wurden in Deutschland täglich circa 66 Hektar neue Siedlungs- und Verkehrsflächen ausgewiesen – das sind circa 82 Fußballfelder (Umweltbundesamt 2018).

Die Siedlungs- und Verkehrsflächen in der Bundesrepublik sind von 1992 bis 2017 um rund 25 Prozent angestiegen, bei einem Bevölkerungszuwachs von lediglich circa zwei Prozent (vgl. Bundesstiftung Baukultur 2018: 20).

Bis 2050 hat Deutschland sich das Ziel gesetzt, die neue Bodenversiegelung auf null Hektar netto zu reduzieren: Soll eine Fläche neu versiegelt werden, muss eine entsprechende bereits versiegelte Fläche an anderer Stelle wieder aufgebrochen werden (Bundesministerium für Umwelt 2019).

Versiegelt werden nicht nur Flächen, auf denen Gebäude errichtet werden, sondern auch Flächen für Infrastruktur, wie zum Beispiel für Straßen. Diese müssen vor allem dann neu geschaffen werden, wenn auf der grünen Wiese gebaut wird und benötigte Infrastrukturen erst noch geschaffen werden müssen. Bei der Umnutzung einer Brachfläche beziehungsweise einer Sanierung eines leerstehenden Gebäudes hingegen sind die Infrastrukturen schon vorhanden. Somit wird beim Bauen im Bestand in der Regel keine zusätzliche Fläche beansprucht. Unsere Böden müssen als essentielle Ressource verstanden werden, denn unser fruchtbarer Boden ist endlich.



**Abb. 04** Folgen der Flächenversiegelung

## ENERGIE- UND MATERIALVERBRAUCH

„DER ZUKUNFTSFÄHIGE UMGANG MIT DEM, WAS (...) VORHANDEN IST, WAR BEI DEN GROSSEN VISIONEN NIE SONDERLICH BELIEBT.“  
(KALTENBRUNNER 2014).

# 56%

Anteil des Rohbaus an der Grauen Energie eines Gebäudes  
(Energie Atlas 2007)

Die Folgen des Bauens sind allerdings noch weitreichender. Nicht nur Boden wird beansprucht, auch Material und Energie werden verbraucht. Die Energie, die für den Abbau der (Bau-)Rohstoffe, deren Herstellung, Transport zur Baustelle und Verarbeitung aufgewendet wird, nennt man graue Energie.

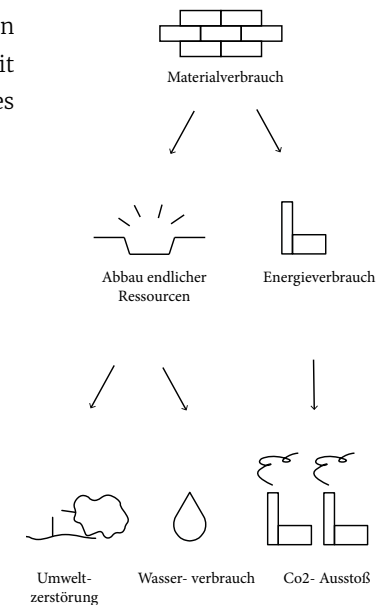
Die heute am häufigsten eingesetzten fossilen Energieträger Öl, Gas, Kohle und der atomare Energieträger Uran sind nur begrenzt auf der Erde vorhanden (vgl. FNR - Fachagentur Nachhaltigende Rohstoffe 2019).

Dies gilt auch für die nicht-nachwachsenden Rohstoffen. Dazu gehören unter anderem Kalkstein, Ton und Sand. Neben der Zerstörung der Umwelt geht der Abbau dieser Rohstoffe häufig auch mit einem hohen Wasserverbrauch einher. (vgl. Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen 2019)

Es gibt aber auch nachwachsende Bau- und Dämmstoffe wie Holz, Flachs, Hanf, Kork, Schafwolle, Schilf, Stroh und viele mehr (vgl. Holzmann et.al. 2012: 1).

Natürlich muss auch bei der Sanierung und beim Umbau Energie für den Rückbau, die Entsorgung und die jeweiligen Sanierungsmaßnahmen aufgewendet werden.

Der große Vorteil einer Sanierung hinsichtlich des Energie- und Materialverbrauchs ist allerdings, dass die Bausubstanz zum größten Teil schon vorhanden ist und nicht mehr hergestellt werden muss. Der Rohbau macht nämlich 56% und damit den größten Anteil der grauen Energie eines Gebäudes aus. (vgl. Hegger et.al. 2008: 162)



**Abb. 05** Folgen des Energie- und Materialverbrauchs

## FINANZIERUNG

Finanzielle Folgen des Neubaus werden sicherlich häufiger thematisiert als die ökologischen Folgen. Doch was sind die Hintergründe des heutigen Baubooms?

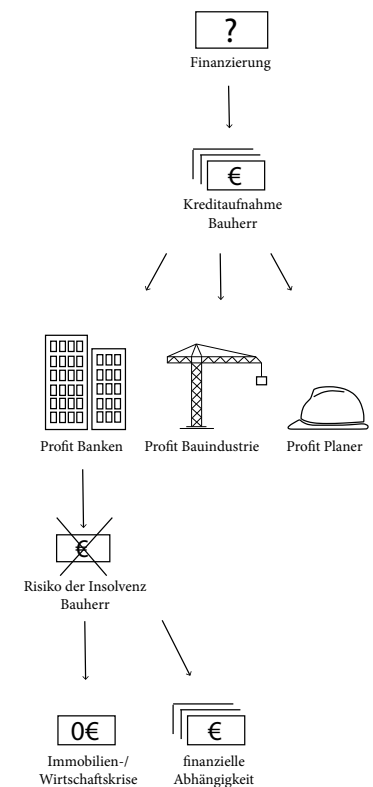
Der Traum vom Eigenheim ist ein sehr kostspieliges Projekt. Nicht selten wird dafür ein Kredit aufgenommen, denn „das Bauen wird gefördert und gefordert, weil es als sozial gilt“ (Fuhrhop 2015: 22). Der deutsche Staat fördert das Bauen der Einfamilienhaussiedlungen mit Wohnungsbau-prämien, Wohnriester und der Pendlerpauschale. Selbst Schwellenhaushalte bauen, denn Banken und Bausparkassen machen es möglich und verdienen gut an den Baukrediten (vgl. Fuhrhop 2015: 21–22).

Die finanzielle Verpflichtung ist bindend und unflexibel und kann kaum auf veränderte Lebens-situationen und Bedürfnisse reagieren, was wiederum zur finanziellen Not und zum Verkauf des Hauses führen kann.

Auch die Bauindustrie macht ihr Geschäft mit den Bauwilligen, denn mit Neubauten lässt sich der größte Gewinn erzielen (vgl. Maak 2014: 27). Schnell und günstig werden „Billigkisten“ produ-ziert (vgl. Maak 2014: 14). Das Gleiche gilt für das Architekt\*innenhonorar: Es fällt beim Neubau

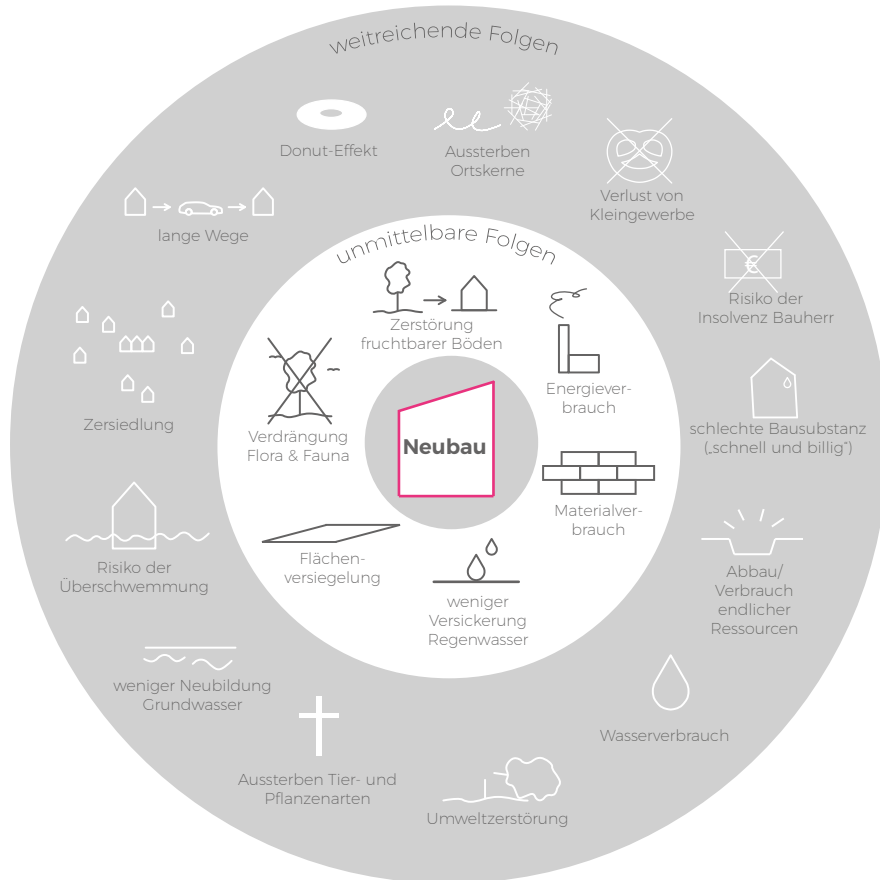
auf der grünen Wiese im Vergleich großzügig aus, denn „am einfachsten ist, wenn vorher am gleichen Ort nichts stand, denn ein Acker leistet keinen Widerstand.“ (Fuhrhop 2015: 27). Ein Altbau muss gründlich begutachtet werden, und diese Leistung wird schlecht vergütet. So werden weiterhin Einfamilienhaussiedlungen gebaut, obwohl sie ökologisch, ökonomisch und städte-baulich gesehen keineswegs die beste Lösung sind. Die Erschließungs- und Folgekosten pro Wohnein-heit sind bei Einfamilienhäusern deutlich höher als bei kompakten Mehrfamilienhäusern. Durch eine dichte Bauweise können Kosten gespart werden, indem an vorhandene Strukturen wie Straßen angeknüpft wird und die Erschließungs-kosten auf mehrere Haushalte umgelegt werden (vgl. Bundesstiftung Baukultur 2018: 24).

Das schnelle und günstige Bauen mag kurzfristig als die einfachste Lösung erscheinen, verursacht aber insbesondere bei geringer Bauqualität lang-fristig finanzielle Belastungen und schadet der Umwelt.

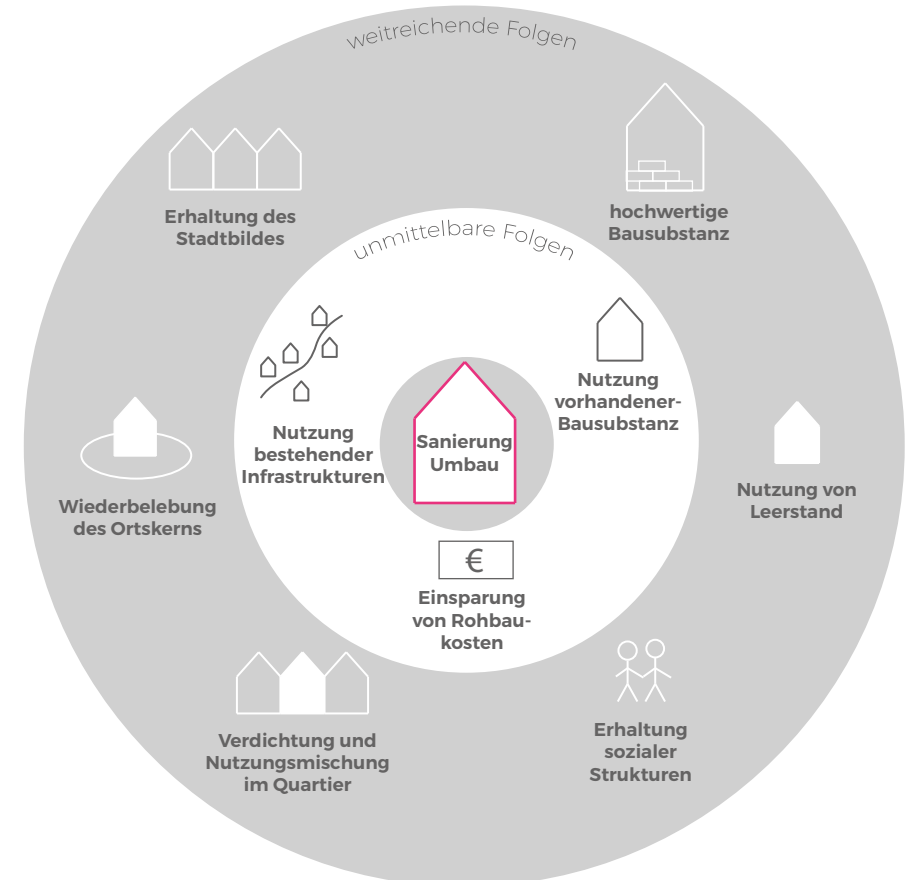


**Abb. 06** Finanzielle Folgen des Bauens

## NEUBAU UND UMBAU



**Abb. 07** Unmittelbare und weitreichende Folgen des Neubaus



**Abb. 08** Unmittelbare und weitreichende Folgen der Sanierung/ des Umbaus

## QUELLENVERZEICHNIS

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (2020): <https://www.bmu.de/themen/nachhaltigkeit-internationales/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/> [08.01.2020]

Bundesstiftung Baukultur (BABK) Reiner Nagel (2018): Besser bauen in der Mitte, 1. Auflage, Potsdam

FNR (Fachagentur Nachwachsende Rohstoffe e. V.): <https://www.fnr.de/nachwachsende-rohstoffe/nachhaltigkeit/enda-rohstoffe/> [08.01.2020]

Kaltenbrunner, Robert (2014): Grün ist die Gratwanderung. In: Frankfurter Rundschau: <https://www.fr.de/kultur/gruen-gratwanderung-11231903.html> [08.01.2020]

Fuhrhop, Daniel (2015): Verbieta das Bauen! Eine Streitschrift, München: oekom Verlag

Hegger, Manfred; Stark, Thomas; Fuchs, Matthias; Zeumer, Martin (2008): Energie Atlas, Nachhaltige Architektur, Edition Detail, München

Hochwarth, Dominik (2017): Flächenversiegelung - warum sie jeden etwas angeht. In: Bauredakteur.de. <https://www.bauredakteur.de/flaechenversiegelung-warum-sie-jeden-etwas-angeht/> [08.01.2020]

Holzmann, Gerhard; Wangelin, Matthias; Bruns, Rainer (2012): Natürliche und pflanzliche Baustoffe, Springer Vieweg, Wiesbaden

Koch, Michael (2017): Möglichkeiten und Grenzen der Freiraumsicherung in urbanen Wachstumsräumen. In: Kost, Susanne; Kölling, Christina (2017): Transitorische Stadtlandschaften. Welche Landwirtschaft braucht die Stadt?, Wiesbaden: Springer VS

## FAZIT

## Was soll verändert werden und wie?

Wir können nicht weitermachen wie bisher. Der fortschreitenden Flächenversiegelung, der Zerstörung fruchtbarer Böden, der weiteren Produktion nicht nachhaltiger Häuser minderer Qualität und der Verödung von Ortskernen muss Einhalt geboten werden.

Jede\*r Einzelne muss sich selbst und seine Ansprüche kritisch hinterfragen. Wie viel Platz brauche ich wirklich? Brauche ich ein größeres WG-Zimmer, eine größere Wohnung oder ein größeres Haus? Ein Umdenken in der Gesellschaft fängt bei Einzelpersonen an.

Aktuelle Missstände in der Planung und der Bauausführung müssen analysiert, bekanntgegeben und diskutiert werden.

Die Umnutzung bestehender Gebäude muss dem Neubau stets bevorzugt werden, um wertvollen Boden zu erhalten. Deshalb muss das Sanieren attraktiver gestaltet werden. Gerade im Hinblick auf die Ziele Deutschlands, den Flächenverbrauch bis 2050 auf null Hektar netto zu reduzieren, ist es von großer Bedeutung, den Schwerpunkt bei der Stadtplanung nicht nur auf den Neubau zu

setzen, sondern auch auf eine verstärkte Innenentwicklung, also die Sanierung oder Umnutzung bestehender Gebäude.

Das erfordert auch ein Umdenken in der Architekturlehre.

Es braucht mehr gesellschaftswissenschaftliche und gesellschaftskritische Ansätze. Zudem sind mehr Bildungsangebote zu ressourcensparendem, umweltschonendem Bauen, zu nachwachsenden Baustoffen, zum Thema Recycling und zur Wiederverwertung von Baustoffen und Bauteilen notwendig.

Abschließend lässt sich sagen, dass bei der Stadtplanung langfristiger und nachhaltiger gedacht werden muss und innovative Ideen und Ansätze gefördert werden müssen.

Wir müssen uns der Folgen des Bauens bewusst werden, denn es ist unsere Zukunft und die unserer Kinder, die heute gebaut wird!

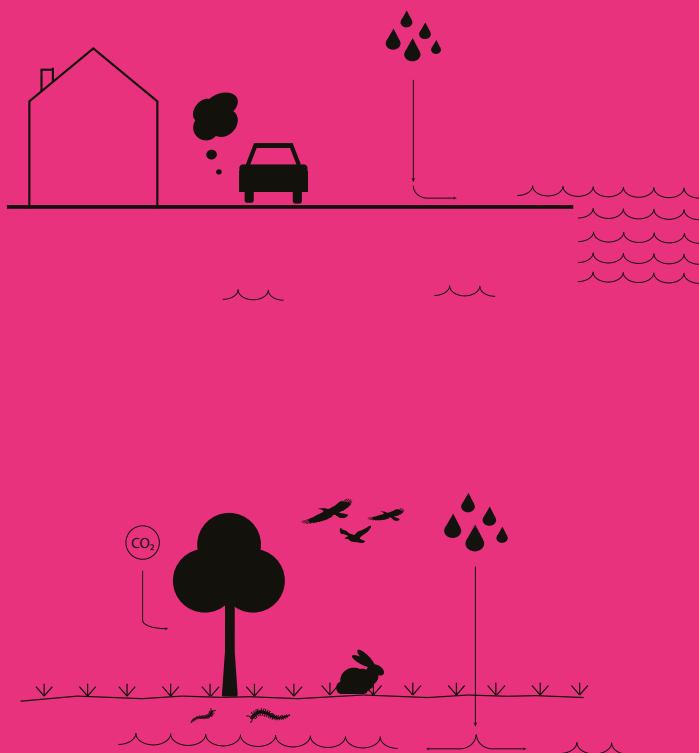
Maak, Niklas (2014): Wohnkomplex, München: Carl Hanser Verlag

Statistisches Bundesamt (2020): 2018 stellten die Single-Haushalte in Deutschland mit 42% bereits den größten Anteil an Haushalten dar. [online] [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/07/PD19\\_272\\_122.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/07/PD19_272_122.html) [08.01.2020]

Umweltbundesamt (2019): <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#textpart-6> [08.01.2020] <https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten#textpart-1> [08.01.2020]

Umweltbundesamt (2018): <https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/bodenbelastungen/bebauung-versiegelung> [08.01.2020]

Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen (2019): <https://www.verbraucherzentrale.nrw/wissen/umwelt-haushalt/nachhaltigkeit/rohstoffabbau-schadet-umwelt-und-menschen-11537> [08.01.2020]



## RESSOURCE BODEN

SARAH CANEHL  
KATHARINA SCHNEIDER

In Deutschland wird noch immer täglich eine Fläche von 58 ha versiegelt. Das geschieht unter anderem durch den Bau von Straßen und Siedlungen. Auch unbebaute Flächen, die durch Beton, Asphalt oder Pflastersteine befestigt sind, gelten als ganz oder teilweise versiegelte Flächen. Der Boden ist dadurch luft- und wasserdicht abgedeckt. Regenwasser kann somit nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern und auch der Gasaustausch des Bodens mit der Luft ist eingeschränkt. (vgl. Umweltbundesamt o.J.)

Da die Fläche in Deutschland eine endliche Ressource ist, brauchen wir eine entsprechende Regulierung. Die Bundesregierung hat sich dazu das Ziel gesetzt, bis 2050 keine neuen Flächen mehr zu versiegeln. Das Zwischenziel für 2020, täglich nur noch 30 ha pro Tag neue Flächen auszuweisen, wurde aber bereits auf 2030 verschoben. In diesem Text gehen wir der Frage nach, warum es wichtig ist, diese Ziele zeitnah einzuhalten und wie es bis 2050 gelingen kann.

## STATUS QUO

Zwar sank der durchschnittliche Flächenverbrauch ab 1998 mit 130 ha pro Tag auf mittlerweile 58 ha (Stand 2017) stetig, doch sind inzwischen 14% Deutschlands mit Siedlung- und Verkehrsflächen bebaut, wovon der Großteil versiegelte Fläche ist (vgl. Statistisches Bundesamt o.J.). Die gesamte Versiegelungsfläche der letzten 10 Jahren entspricht der Hälfte des Saarlands (vgl. Wolf 2018).

Der Pro-Kopf-Flächenverbrauch steigt durch dieses Ausweisen von Bauland auf der „Grünen Wiese“ immer weiter an. Auch in ländlichen Gebieten, die mit schrumpfenden Einwohnerzahlen kämpfen, wird neu gebaut. Dort beträgt die Zunahme der Siedlung- und Verkehrsflächen bis 2030 voraussichtlich 2,5%. In Großstädten hingegen wird, durch ein bereits teilweise ausgebautes Flächenrecycling, nur ein Anstieg der Versiegelung von 1,25% prognostiziert. (vgl. Groetzke 2014)

Daraus geht hervor, dass die auf dem Land günstig angebotenen Grundstücke einen Großteil unseres Flächenverbrauchs ausmachen.

## FOLGEN

Die meisten bereits versiegelten Flächen entstanden, durch Besiedelung der ertragreichsten Regionen, auf Kosten der damals fruchtbarsten Böden (vgl. Wolf 2018). Durch den gestörten Gas- und Wasseraustausch verlieren diese Böden ihre Fruchtbarkeit, die auch durch Entsiegelung nur schwer wieder herzustellen ist. Denn eine vollständige Entfernung von „Fremdstoffen“ (wie Beton- oder Asphaltbrocken, Kunststoffsplinter und diversen Schadstoffen) ist nicht möglich. Dadurch verzögert sich die Erholung des Bodens und auch die ursprüngliche Fruchtbarkeitsqualität wird oft nicht mehr erreicht. (vgl. Umweltbundesamt o.J.)

Durch die fehlende oder geringe Aufnahme des Regenwasser durch die versiegelten Flächen sinkt der Grundwasserspiegel. Bei Starkregen werden größere Wassermengen nicht mehr aufgenommen, wodurch es vermehrt zu Überschwemmungen kommt. (vgl. Wolf 2018)

Neben der wasserspeichernden Funktion fällt auch die Kohlenstoffdioxidaufnahme weg. Unversiegelte Böden sind ein wichtiger Ausgleich der zunehmenden CO<sub>2</sub>-Konzentration in unserer Atmosphäre. Vor allem Moore und andere Böden mit hoher Senkenfunktion müssen in Zeiten des Klimawandels unbedingt erhalten bleiben. (vgl. Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) 2010)



Da durch die steigende Versiegelung auch immer mehr Waldbestände wegfallen, gelangt zusätzlich immer mehr CO<sub>2</sub> in unsere Luft. Neben Waldbeständen gehen generell immer mehr Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Die Biodiversität ist durch das unbegrenzte Bauen bereits seit vielen Jahren gefährdet. Bei Versiegelungen wird auch oft die abgetragene Erde unbrauchbar. Sie geht sozusagen „zweimal verloren“: Durch unsachgemäßen Transport wird sie oft so sehr verdichtet, dass alle Bodenfunktionen verloren gehen und ihre Fruchtbarkeit zerstört wird. (vgl. Wolf 2018)

Neben den kritischen Folgen für die Natur, wirkt sich die gedankenlose Zersiedlung auch auf soziale und wirtschaftliche Aspekte in Deutschland aus. Die großflächigen Siedlungen mit geringer Dichte erfordern ein immer größeres Infrastrukturnetz. Die langen Wege mit geringer Auslastung sind für die öffentlichen Verkehrsbetriebe nicht rentabel. Deshalb sind viele auf ihr Auto angewiesen, um zur Arbeit oder zu Einkaufsmöglichkeiten zu kommen. Dies wirkt sich negativ auf den Klimawandel aus. Auch müssen Straßen ausgebaut werden, was zu noch mehr Flächenverbrauch durch Versiegelung führt. (vgl. Bundesministerium für Umwelt 2019)

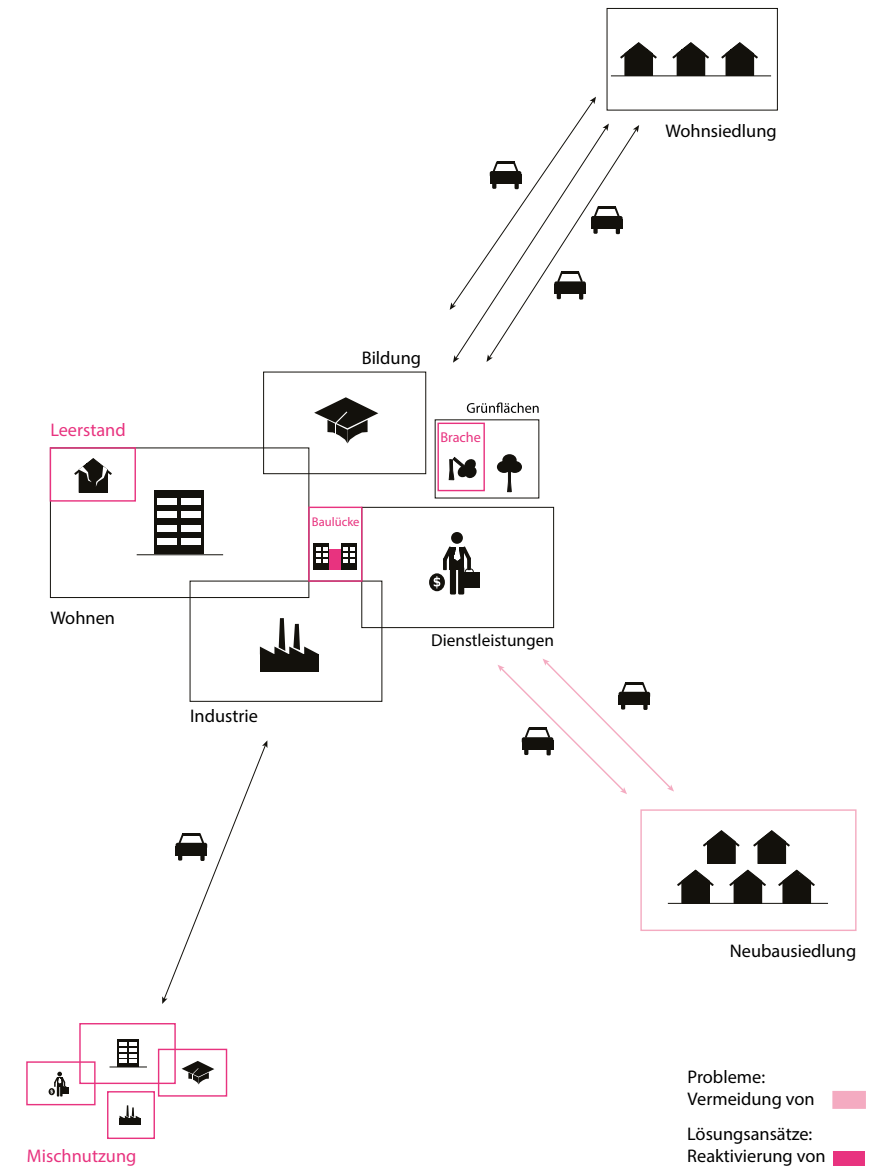


Abb. 02 Folgen von Versiegelung

## LÖSUNGEN

Um zukünftig wertvolle Böden zu erhalten und effizient zu nutzen, benötigen wir ein vorraus-schauendes Flächenmanagement.

„[Dazu] bedarf [es] einer konsequenten Erhebung des Brachflächenbestands, um auf dieser Grundlage Potentiale [für die] Innenentwicklung von Siedlungsräumen zu berechnen.“ (Fischer 2009)

Aber auch Baulücken und Leerstände bieten eine echte Alternative zur „Grünen Wiese“ und folgen der nachhaltigen Siedlungsstrategie „Innen vor Außen“ (vgl. BMU 2019). Auch die Bundesregierung hat die Flächenkreislaufwirtschaft als Instrument zum Erreichen der Flächenverbrauchsziele erklärt.

„Die Flächenkreislaufwirtschaft stellt ein System von Planung, Nutzung, Nutzungsaufgabe, Brachliegen und Wiedereinbringung durch eine dauerhafte Nutzung oder eine zeitlich befristete Zwischennutzung von Flächen dar.“ (Difu 2006)

Mit diesen Instrumenten wird den Flächen eine Nachnutzung zugeordnet. Falls keine sinnvolle Nutzung zur Option steht, werden sie aus dem Kreislauf entlassen. In der Studie „Wohnungsleer-stand in Deutschland und seinen Kreisen“ vom Institut für Wirtschaft in Köln wird die Flächen-kreislaufwirtschaft als Lösungsansatz erklärt, bei

dem sowohl ein sparsamer Umgang mit Flächen als auch Wohnungsbau möglich sein sollen. Demnach können insbesondere schrumpfende Kommunen durch eine abgestimmte, regionale Planung überflüssige Neubauten verhindern. Investitionen sollten zur dauerhaften Entwicklung der Orte in den Bestand geschickt werden. (vgl. Henger/Voigtländer 2019).

Durch die Städtebauförderung des Bundes werden hier schon einige Anreize in die richtige Richtung gebracht. Es gibt einige Förderungsprogramme wie zum Beispiel „Stadtumbau“, „Soziale Stadt“ und „Kleinere Städten und Gemeinden“ (vgl. BMI 2019). Wenn eine Neuversiegelung unbedingt erfolgen muss, sollten als Ausgleich in dem selben Umfang Flächen renaturiert werden, beispiels-weise auf Brachflächen oder durch Rückbau von Leerständen.

## QUELLENVERZEICHNIS

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Städtebauförderung (Stand 2019). <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/staedtebau/staedtebaufoerderung/staedtebaufoerderung-node>. [15.12.2019]

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit: Flächenverbrauch – Worum geht es? (Stand: 16.04.2019). <https://www.bmu.de/themen/nachhaltigkeit-internationales/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>. [15.12.2019]

Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO): LABO-Positionspapier - Klimawandel - Betroffenheit und Handlungsempfehlungen des Bodenschutzes. (Stand: 09.06.2010). [https://www.labo-deutschland.de/documents/LABO\\_Positionspapier\\_Boden\\_und\\_Klimawandel\\_090610\\_aa8\\_bf5.pdf](https://www.labo-deutschland.de/documents/LABO_Positionspapier_Boden_und_Klimawandel_090610_aa8_bf5.pdf). [15.12.2019]

Deutsches Institut für Urbanistik, Difu-Berichte 4/2006 – Was ist eigentlich Flächenkreislaufwirtschaft? (Stand: April 2006). <https://difu.de/publikationen/difu-berichte-42006/was-ist-eigentlich-flaechenkreislaufwirtschaft.html>. [15.12.2019]

Fischer, Jens-Uwe: Empfehlungspapier der KBU Flächen Sparen – Jetzt Handeln, Eine Veranstaltung der Kommission Bodenschutz beim Umweltbundesamt, S. 07 (Stand: 04.12.2009).

Es gibt lediglich erst ein paar Regionen die diesen Ausgleich zur Versiegelung empfehlen. In Sachsen gibt es zum Beispiel eine „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“. In dieser wird berechnet, wie viel Ausgleichsfläche pro Versiegelung benötigt wird. Um landwirtschaftlich genutzte Böden zu erhalten, wäre ein nachhaltiger Schutz dieser Flächen hilfreich (vgl. Naturschutzverband Sachsen 2011).

Schutz vor Erosion, eine Reduzierung der Schadstoffbelastung der Erde und das Vermeiden einer einseitigen Anbauweise müssen gefordert und gefördert werden. Auch das Recycling abgetragener, fruchtbarer Erde könnte durch fachgerechte Lagerung und Transport der Landwirtschaft wieder von Nutzen sein (vgl. Wolf 2018).

Es gibt bereits Einschätzungen zu schädlichen Folgen der Flächenversiegelung und es gibt einige Lösungsansätze, die bisher leider nur selten umgesetzt werden. Allgemein muss diese Problematik bekannter gemacht werden und vom Staat aktiv gefördert werden, damit die Ziele in der Flächensparpolitik erreicht werden können.

Goetzke, Roland: Flächenverbrauch, Flächenpotenziale und Trends 2030 S. 5 (Stand: August 2014). [https://www.bodenwelten.de/sites/default/files/thema/docs/BBSR\\_KOMPAKT\\_DL\\_07\\_2014.pdf](https://www.bodenwelten.de/sites/default/files/thema/docs/BBSR_KOMPAKT_DL_07_2014.pdf). [15.12.2019]

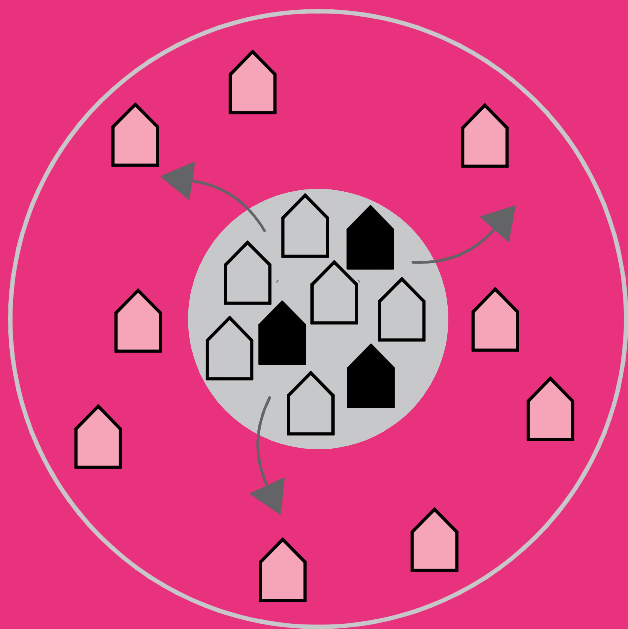
Henger, Ralph, Prof. Dr. Voigtländer, Michael (2019): Wohnungsleerstand in Deutschland und seinen Kreisen. IW-Report 23/2019. [https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user\\_upload/Studien/Report/PDF/2019/IW-Report\\_2019\\_Wohnungsleerstand.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2019/IW-Report_2019_Wohnungsleerstand.pdf). [15.12.2019]

Statistisches Bundesamt o.J.: Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche in ha/Tag. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Landwirtschaft-Forstwirtschaft-Fischerei/Flaechennutzung/Tabellen/anstieg-suv.html>. [15.12.2019]

Umweltbundesamt o.J.: Bodenversiegelung. <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/boden/bodenversiegelung>. [15.12.2019]

Umweltministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.): Klimaschutzplan 2050: Klimaschutzpolitische Grundsätze und Ziele der Bundesregierung, S. 68 (Stand: November 2016). bund.de [15.12.2019]

Wolf, Jörg: Bodenversiegelung- Die größte Gefahr für unseren Boden (Stand: 21.6.2018). <https://www.swr.de/odyssey/bodenversiegelung/-/id=1046894/did=20199496/nid=1046894/hqox96/index.html>. [15.12.2019]



**Abb. 01**  
Donut-Effekt

## AUSSEN VOLL, INNEN HOHL

### NEUBAU IN SCHRUMPFENDEN REGIONEN UND IHRE FOLGEN

SARA SAFIAN ESFAHANI

JONATHAN BALS

Einen Neubau zu errichten bedeutet Ressourcen zu verbrauchen und begrenzt vorhandenen Boden zu versiegeln. Vor dem Hintergrund des Klimawandels und Ressourcenknappheit stellt sich die Frage: Warum wird auch in schrumpfenden Regionen Deutschlands gebaut? In dieser Arbeit wird aufgezeigt, welche Absichten und Einflüsse dazu führen, dass Neubauten in schrumpfenden Regionen entstehen. Darüber hinaus werden diese Absichten in Relation zu den negativen Konsequenzen der Neubaumaßnahmen gesetzt und analysiert.

## EINLEITUNG

Deutschlands Politik und Wirtschaft fordern, dass mehr gebaut werden soll. Grundsätzlich besteht in Deutschland Wohnungsbedarf, der durch das Schaffen neuer Wohnungen gelöst werden soll. Das Wohnungsbedarfsmodell des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln wies 2015 einen Bedarf von circa 240.000 Wohnungen pro Jahr für den Zeitraum von 2015–2030 aus. Dieser Bedarf wurde beispielsweise im Jahr 2014 durch 245.000 neu geschaffene Wohnungen gedeckt. Jedoch steht hinter dem damals scheinbar passenden Niveau an Bautätigkeit eine Fehlallokation der Neubaumaßnahmen. In größeren, meist wachsenden Städten hätte das Bauniveau gemessen am Wohnungsbedarf um über 50 % gesteigert werden müssen, während in vielen ländlichen, strukturschwachen Kreisen dagegen zu viel gebaut wurde. Dies gilt vor allem für Regionen, die mit Abwanderungen von Einwohnern\*innen und Schrumpfungsprozessen zu kämpfen haben. (vgl. Henger/Schier/Voigtländer 2015: 3, 9) Im Folgenden werden die Beweggründe erläutert, die dazu führen, dass Neubauten in schrumpfenden Regionen entstehen.



**Abb. 02**  
Motivation für Neubau in  
schrumpfenden Regionen

## ÖKOLOGISCHE BEWEGGRÜNDE

Ein Faktor für Neubauten ist der Wunsch ressourceneffizientere Immobilien zu erschaffen. Mit dem Label „Ökohaus“ wird Wachstum und Neubau als erstrebenswert verkauft und wahrgenommen. Dabei wird die Messung bei fertig gebauten Immobilien angesetzt; Ressourceneinsätze bis zum Bau werden im Vergleich von Neubau und Umbau vernachlässigt. (vgl. Fuhrhop 2015: 31) Dies verzerrt den Vergleich zwischen Neubau und Bauen im Bestand hinsichtlich der Energieeffizienz und Ökobilanz.

## ÖKONOMISCHE BEWEGGRÜNDE

Die Wirtschaftlichkeit einer Baumaßnahme hat bei der Entscheidung für einen Neubau meist großen Einfluss. Neubaumaßnahmen weisen in der ökonomischen Erfolgsrechnung mehr Potenziale auf und scheinen somit attraktiver als Sanierungen. (vgl. Fuhrhop 2015: 16) Weiterhin sind die Kosten einer Neubaumaßnahme einfacher abzuschätzen, als bei einer Sanierung bestehender Gebäude, da zum Beispiel Altlasten teilweise nicht direkt erkennbar sind. Eine weitere ökonomische Motivation für Neubauten in schrumpfenden Regionen sind, dass die Baulandpreise dort durch ein größeres Angebot an Bauland im Vergleich zu wachsenden Städten, geringer sind.

## REGIONALE UND KOMMUNALE EINFLÜSSE

Die regionale Schrumpfung hat eine sich verstärkende Spiralwirkung, bei der Abwanderung zu weiterer Abwanderung führt. Um diese Bevölkerungsverluste zu verhindern, versuchen Kommunen mit dem Instrument der Baulandzuweisung Unternehmen und Haushalte für ihre Region zu gewinnen. Dies kann ein „race-to-the-bottom“ auslösen, wenn mehrere Kommunen weiteres Bauland ausschreiben, die Summe der Bevölkerung vor Ort jedoch stagniert oder rückläufig ist. (vgl. Henger/Schier/Voigtländer 2015: 13) Dadurch wird tendenziell zu viel gebaut, was weitere Leerstände verursachen kann.

## GESELLSCHAFTLICHE EINFLÜSSE

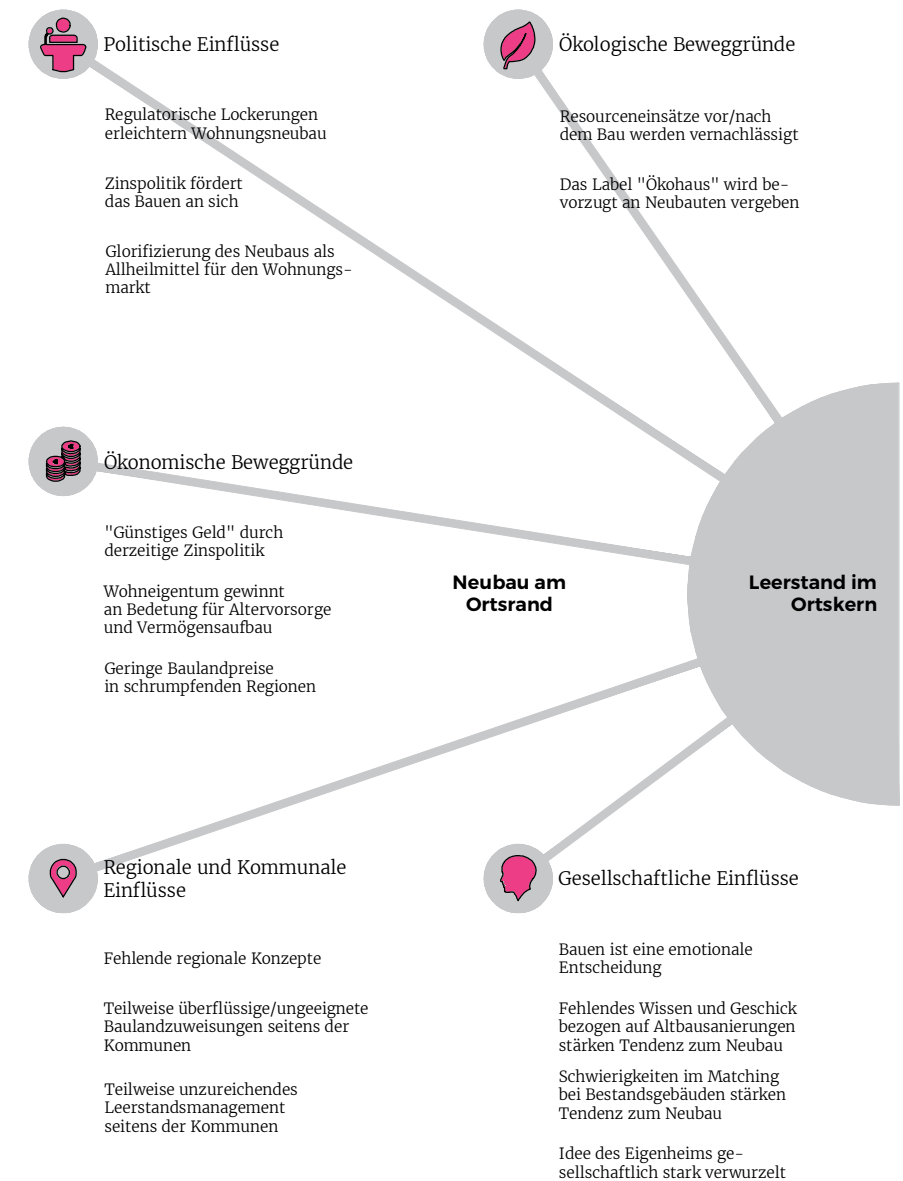
In unserer Gesellschaft ist die Idee des eigenen Hausbaus stark verankert. So ist es für viele Menschen ein Lebensziel, ein Eigenheim zu bauen. Für die Bauenden kann es dabei irrelevant sein, ob die Region schrumpft, da es sich beim Hausbau um eine emotionale und keine rationale Entscheidung handelt. (vgl. Maak 2014: 11) Das selbstgenutzte Haus ist für viele Besitzer mehr ein Konsumgut und weniger eine Wertanlage, weshalb die tendenziell sinkenden Immobilienpreise in schrumpfenden Regionen keine Verhaltensänderung bewirken. (vgl. Henger/Schier/Voigtländer 2015: 14) Trotzdem wird dem Eigenheim auch als Wertanlage eine

„Ein Mann soll in seinem Leben  
einen Baum pflanzen, **ein Haus**  
**bauen** und einen Sohn zeugen.“  
– Martin Luther

Bedeutung zugeschrieben. Denn auch wenn in einigen Regionen die Marktwerte der Gebäude sinken sollten, „sind Immobilien über die Incentivierung der Ersparnisbildung und aufgrund der geringeren Wohnkosten im Vergleich zur Miete ein wichtiger Beitrag zur Altersvorsorge.“ (Voigtländer 2019: 5) Neben diesen Gründen führt teilweise auch die Heterogenität des Bestandes zu Schwierigkeiten im Matching. Das heißt, dass Immobiliensuchende Probleme haben ein Objekt zu finden, welches genau ihren Ansprüchen entspricht, da in den Regionen oft ähnliche Gebäudetypen vorhanden sind. Daher bauen sie einen Neubau nach ihren Wünschen, statt ein vorhandenes Gebäude zu erwerben. (vgl. Besecke/Hänsche/Pinetzki 2005: 7)

## POLITISCHE EINFLÜSSE

Auch die Politik hat Einfluss auf das Bauniveau in schrumpfenden Regionen. Dies geschieht beispielsweise über Gesetze, aber auch über die Themen, die in den politischen Diskussionen behandelt werden. Zurzeit wird viel über den (Sozial-)Wohnungsmangel in Deutschland diskutiert, was den Eindruck vermittelt, dass in Deutschland gebaut werden muss. (vgl. Burkhardt 2017) Die Politik wird daher aufgefordert regulatorische Lockerungen für den Wohnungsbau vorzunehmen. In Kombination mit der derzeitigen Niedrigzinspolitik fördert dies das Bauen. (vgl. Henger/Voigtländer 2019: 8)



**Abb. 03** Beweggründe und Einflussfaktoren für Neubau in schrumpfenden Regionen

## **WAS BEWIRKT NEUBAU: ZIELE UND FOLGEN**

Die genannten Beweggründe und Einflüsse treiben das Bauen in ganz Deutschland voran. Zum einen soll der derzeitige Wohnungsmangel (teilweise) durch diese Maßnahmen eingedämmt werden. Auch das Schaffen von ökologisch wertigen Gebäuden soll für eine Vielzahl von Personen, die sich „ihre“ Immobilie bauen wollen, ermöglicht werden. Zum Teil wird durch diese Einflussnahmen auch versucht den Schrumpfungsprozess in einigen Regionen aufzuhalten.

Diese Ziele sind an sich erstrebenswert. Doch ist Neubau, insbesondere in schrumpfenden Regionen, die Lösung? Die negativen Folgen dieser Neubauten konterkarieren zum Teil die eigentlichen Ziele. Insbesondere der Donut-Effekt und die daraus resultierende Zersiedlung, bzw. der daraus resultierende Leerstand sind die Auslöser für weitere Schrumpfungsprozesse. Um die Folgen von Neubauten nachvollziehen zu können, ist es erforderlich, die Schrumpfungsspirale, in der sich einige Regionen befinden, zu verstehen.

Ein wesentlicher Auslöser von Schrumpfung ist häufig der Verlust von Arbeitsplätzen beziehungsweise das Schließen von Unternehmen. Dadurch kommt es zu Abwanderung von erwerbsfähigen Personen, die dann in anderen Regionen einen Job suchen. Der entstehende Bevölkerungsrückgang führt zu einer geringeren Nachfrage an Gütern der Nahversorgung, was erneut zu Schließungen von Gewerbe und weiterer Abwanderung führt. Diese Kausalkette löst weitere Folgen aus. Die Einkommenssteuer- und Gewerbesteuererinnahmen der Gemeinden sinken durch den Verlust von erwerbstätiger Bevölkerung und Firmen. Dadurch verringern sich die Investitionsmöglichkeiten in die Infrastruktur-, Bildungs-, Gesundheits- und Versorgungssektoren. Dies macht die Region wiederum unattraktiver für Betriebe. Zum anderen nimmt die Anzahl der einkommensschwachen Haushalte zu. Dies verursacht bei den Kommunen Sozialkosten, die die Investitionsmöglichkeiten weiter senken. Außerdem wird durch die Abwanderung eine gesellschaftliche Segregation angestoßen, die veranlasst, dass in diesen Regionen ein verstärkter sozialer und demografischer Wandel stattfindet, was sowohl der Attraktivität als Betriebsstandort, als auch als Wohnort schadet. (Mayer/Knox 2009: 209)



## DER DONUT-EFFEKT

Schrumpfende Regionen sind vom sogenannten Donut-Effekt betroffen: Wachsende Einfamilienhausgebiete und Handelsstandorte am Ortsrand und Leerstand im Ortskern. Dies führt zu einer Zersiedlung des Gebiets. (vgl. BSBK/Nagel 2018: 26) Bei stagnierenden oder abnehmenden Bevölkerungszahlen führt der Donut-Effekt zum Verlust der Lebens- und Wohnqualitäten in den historischen Zentren. Dadurch wird der Schrumpfungsprozess weiter verstärkt. Der Donut-Effekt führt mit anderen Faktoren dazu, dass sich in Deutschland die Siedlungs- und Verkehrsfläche um circa 26 % vergrößert hat, obwohl die Bevölkerung von 1992 bis 2016 um weniger als 2 % gestiegen ist. (vgl. BSBK/Nagel 2018: 20)

Im Vergleich zu England sind die **Siedlungs- und Verkehrsflächen** in Deutschland bezogen auf die Bevölkerungszahl **fast viermal höher!** (vgl. Besecke/Hänsche/Pinetzki 2005: 13)



Sonderangebot!  
Jetzt mit noch mehr Randbezirk zum günstigen Kondition!

Abb. 04 Der Donut Effekt

## ÖKOLOGISCHE FOLGEN

Die Auswirkungen des Flächenverbrauchs von Neubauten und deren Erschließungsflächen auf die Ökologie sind vielfältig. Am deutlichsten ist, dass durch Neubau die begrenzte Ressource Boden „verbraucht“ wird. Durch diesen Flächenverbrauch kommt es einerseits zum Verlust von hochwertigen landwirtschaftlichen Böden. Andererseits ist auch die Tier- und Pflanzenwelt betroffen, da sie durch die fortschreitende Zersiedlung in ihren Lebensräumen beschnitten wird. Dies führt letztendlich zur Reduzierung der biologischen Vielfalt. Neben diesen Folgen wird mit weiteren Flächenversiegelungen zur Verschärfung von Hochwasserereignissen beigetragen. Zersiedlung führt außerdem zur Verfestigung von motorisierten Verkehrszwängen, was wiederum zu einem erhöhten CO<sub>2</sub> Ausstoß und damit verbundener Umweltbelastung führt. (vgl. Besecke/Hänsche/Pinetzki 2005: 16)

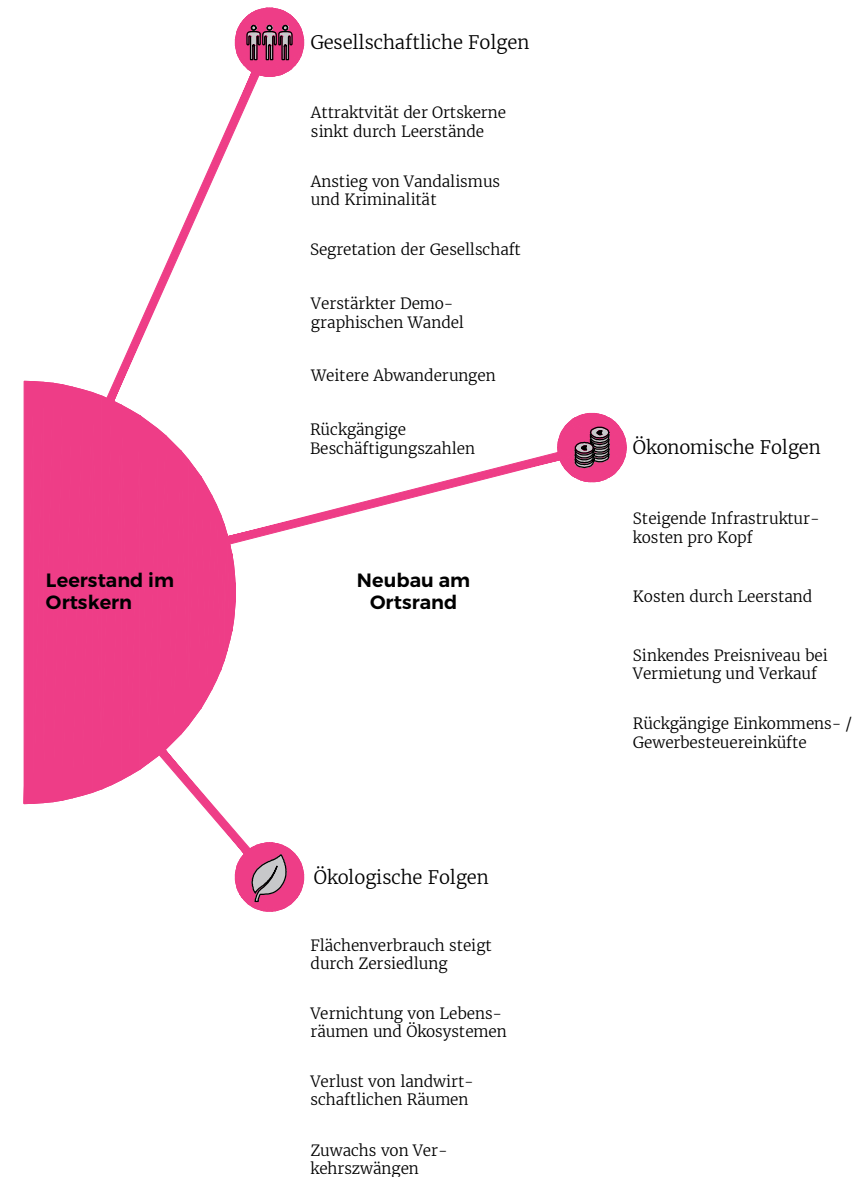
## ÖKONOMISCHE FOLGEN

Neubauten am Ortsrand verursachen Infrastrukturkosten. Diese setzen sich aus den Erschließungs- und den Folgekosten zusammen, die von den Bauenden und den Kommunen getragen werden. Dabei gilt: Je kompakter die Wohneinheiten aneinander gebaut sind, desto weniger Infrastrukturkosten pro Wohneinheit fallen an. So liegen die erstmaligen

Herstellungskosten bei einem kompakten Mehrfamilienhaus mit einer Grundstücksfläche von 100 Quadratmeter pro Wohneinheit bei circa 3.600 Euro. Im Vergleich liegen diese bei Einfamilienhäusern mit 1.000 Quadratmeter Grundstücksfläche bei ungefähr 29.600 Euro. (vgl. BSBK/Nagel 2018: 24) Durch die erhöhte Abwanderung entstehen für die Kommunen Einbußen bei den Einkommens- und Gewerbesteuereinkünften. Die Zersiedlung führt außerdem zu höheren Infrastrukturkosten pro Kopf, da die Ortschaften weniger kompakt aufgebaut sind. Die Leerstände führen weiterhin zu Einnahmeeinbußen bei Vermietern und Attraktivitätsverlust in den Orten. Dies führt zu einem sinkenden Preisniveau bei Vermietungen und Verkäufen der ansässigen Immobilien. (vgl. Henger/Voigtländer 2019: 8)

## GESELLSCHAFTLICHE FOLGEN

Der Donut-Effekt kann zu einer Segregation der Bevölkerung führen. Das Fehlen von Teilen einiger Gesellschaftsschichten beeinflusst letztendlich die gesellschaftliche und politische Entwicklung der Region. In von Leerstand geprägten Vierteln sind Vandalismus und Kriminalität vermehrt anzufinden, was zu weiteren Attraktivitätsverlusten der schrumpfenden Orte führt. (vgl. Henger/Voigtländer 2019: 8) Das kann die Schrumpfungsspirale verstärken, sodass ganze Stadtviertel oder Dörfer an Lebensqualität verlieren (vgl. Henger/Voigtländer 2019: 12)



**Abb. 05** Folgen des Bauens in schrumpfenden Regionen

## FAZIT

Die Motivationen und Ziele, die hinter dem zu hohen Bauniveau schrumpfender Regionen, bezogen auf den dortigen Baubedarf stehen, erscheinen nachvollziehbar. So gibt es Vorhaben, die durch Neubau Energieeffizienz anvisieren, Neubauten, die unter anderem durch die Zinspolitik (finanziell) lukrativ scheinen oder solche, die für die persönliche Verwirklichung durch den Bau eines Eigenheims stehen. Oft führt eine Mischung dieser Beweggründe dazu, dass gebaut wird. Gleichzeitig entstehen infolgedessen hohe Ressourceneinsätze in Form von zum Beispiel Baustoffen, Böden und Infrastrukturkosten. Weiterhin sind Zersiedlung und Leerstände im Ortskern eine Folge. Angesichts der negativen Folgen von Neubaumaßnahmen in schrumpfenden Regionen stellt sich jedoch die Frage ob diese Ziele nicht mit anderen Mitteln zu erreichen wären. Insbesondere unter Berücksichtigung der Leerstände und des Verfalls im Ortskern scheint es sinnvoller, dass, statt Neubauten, Sanierungen und Nachverdichtung innerhalb der vorhandenen Stadtstrukturen im Ortskern ausgeführt werden.

Auf das Baugeschehen in Deutschland sollte also insofern Einfluss genommen werden, dass es attraktiver wird, Leerstand zu beseitigen und dafür zu sorgen, dass Städte als kompakte Organismen funktionieren können. Einerseits könnten der Bund und die Länder mit gezielten Förderprogrammen ein Umdenken der Gesellschaft bewirken in dem zum Beispiel Sanieren durch finanzielle Anreize attraktiver wird als Neubauen. Andererseits kann dies nicht gelingen, wenn sich die Kommunen über vorhandene Leerstände und innere Entwicklungspotentiale im Unklaren sind. Wenn die Kommunen ihren Fokus auf Leerstandsmanagement statt auf Baulandgewinnung lenken, könnten gezielt Anreize für die Sanierung von schrumpfenden Quartieren gesetzt werden. Außerdem sollte vermieden werden, dass neues Bauland in schrumpfenden Regionen ausgewiesen wird. Stattdessen sollte eine Methode angewandt werden, die sich darum bemüht, leerstehende und abrisssreife Gebäude auf den Immobilienmarkt zu bringen. Ergänzend dazu könnten die Gemeinden Beratungsangebote zu den Themen Sanierung und Umnutzung anbieten.

## QUELENVERZEICHNIS

Besecke, Anja; Hänsche, Robert; Pinetzki, Michael (2005): „Flächenverbrauch“ und „Bodenbewusstsein“ – Nationale Strategie und lokale Umsetzung

Bundesstiftung Baukultur (BSBK); Nagel, Reiner (Hrsg.) (2018): Besser Bauen in der Mitte - Ein Handbuch zur Innenentwicklung, 1. Aufl., Potsdam

Burkhardt, Marcel (2017): Wohnungsmangel in Deutschland - Es fehlt oft nicht an Geld, sondern an Köpfen, [online] <https://www.zdf.de/nachrichten/heute/wohnungsmangel-deutschland-bauministerkonferenz-wittenberg-100.html> (14.12.19)

Fuhrhop, Daniel (2015): Verbieta das Bauen! Eine Streitschrift, München: Oekom Verlag

Henger, Ralph; Voigtländer, Michael (2019): Wohnungsleerstand in Deutschland und seinen Kreisen, in: IW-Report 23/2019

Henger, Ralph; Schier, Michael; Voigtländer, Michael (2015): Der künftige Bedarf an Wohnungen – Eine Analyse für Deutschland und alle 402 Kreise, in IW-policy-paper 24/2015

IBA Thüringen; LeerGut-Agenten (2019): Thüringer Netzwerk zur Belegung von Leerstand, [online] <http://leergut-agenten.de/> (04.01.20)

Es gibt deutschlandweit bereits einige Projekte, die Lösungsskizzen für die beschriebenen Probleme aufzeigen. Dabei werden zum Beispiel Potenziale der Nach-, Um- und Wiedernutzung von vorhandenen Immobilienbeständen/Leerständen analysiert und genutzt, um die Attraktivität der Region zu steigern und Einwohner für diese zu gewinnen (vgl. Rosenthal/Tsvetkova 2019). Mit diesem Thema beschäftigen sich unter anderem die „LeerGut-Agenten“, die anderen mit ihrer Expertise beratend zur Seite stehen (vgl. IBA Thüringen 2019). Auch das „alwin“ Projekt der Stadt Wittich vermittelt leerstehende Handelsflächen in der Innenstadt zu verbesserten Konditionen an Gewerbetreibende um die Attraktivität des Zentrums zu stärken (vgl. BSBK/Nagel 2018: 73).

Entscheidend ist, dass erkannt wird, dass Neubaumaßnahmen in Randgebieten keine Lösung zum Stoppen der Schrumpfungsprozesse sind. Im Gegenteil: dadurch wird Schrumpfung tendenziell verstärkt. Die Attraktivität von Orten hängt davon ab, ob der Ortskern funktioniert und die Verwaltung durch Investitionen handlungsfähig ist. Belebte, kompakte Zentren sichern eine funktionierende Infrastruktur und Nahversorgung sowie den Zugang zum Bildungs- und Gesundheitssystem. Bisherige Lösungsansätze fokussieren sich größtenteils auf die Sanierung von Leerständen und weniger mit der Eindämmung von Neubau am Ortsrand. Jedoch stellt sich die Frage, ob der Ortskern von schrumpfenden Städten effektiv belebt werden kann, solange am Ortsrand weiterhin Neubauten entstehen? Sollte nicht der Leitsatz „Umbau vor Neubau“ in Kombination mit aktiven Leerstandsmanagement und Förderprogrammen, die diesem Leitsatz entsprechen, kombiniert werden, um eine zielführende Wirkung zu erzeugen?

Maak, Niklas (2014): Wohnkomplex: Warum wir andere Häuser brauchen, München: Carl Hanser Verlag

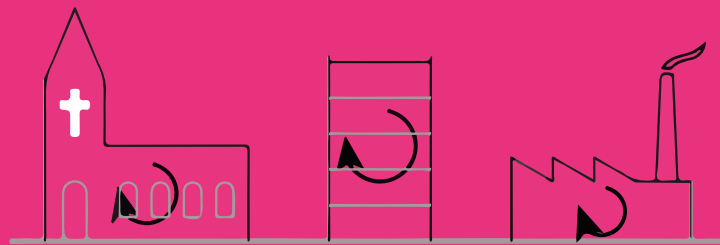
Mayer, Heike; Knox, Paul L. (2009): Cittaslow: ein Programm für nachhaltige Stadtentwicklung. In: Popp, Herbert; Obermaier, Gabi (Hrsg.): Raumstrukturen und aktuelle Entwicklungsprozesse in Deutschland. Bayreuther Kontaktstudium Geographie Band 5

Rosenthal, Caroline; Tsvetkova, Larisa (2019): Immobilien Newsletter #8 - Schwerpunktthema ländlicher Raum /// Nachrichten aus dem Netzwerk /// Veranstaltungen, [online] <https://archive.newsletter2go.com/?n2g=raq3li7r-6usova03-x3w> (04.01.20)

Voigtländer, Michael (2019): Mehr Wohneigentum für NRW, in: Stellungnahme zu der Drucksache 17/5627

## STRATEGIEN

\_\_\_\_\_



**Abb. 01**  
Innenentwicklungspotentiale

## INNERE WERTE

### INNENENTWICKLUNGSFLÄCHEN UND IHRE POTENZIALE

LAURA WEBER

In folgendem Text werden die ökologischen Folgen von Flächenversiegelung, das aktuelle Bau- und Stadtentwicklungsverhalten und die Ziele der Innenentwicklung erläutert. Zudem wird das Innenentwicklungspotenzial in Deutschland verdeutlicht und die unterschiedlichen Potenzialflächen mit ihren Vor- und Nachteilen erklärt. Zum Schluss werden Gesetze zur Förderung der Innenentwicklung, aktuelle Probleme mit dessen Ausführung und Gründe für die fehlende Erfassung des Innenentwicklungspotenzials aufgezeigt.

## EINLEITUNG

Da „die Wohnraumknappheit und die steigende Nachfrage für Wohnraum in den wachsenden Regionen [...], die gewachsene baukulturelle Attraktivität [von Quartieren] vor eine große Herausforderung [stellt]“ (Technische Universität Darmstadt 2019), besteht großer Handlungsbedarf, um kreative Lösungsansätze für die Stadtentwicklung, zu finden.

Trotz nur gering steigender Bevölkerungszahlen wächst die Nachfrage nach Wohnraum immer weiter. Dies resultiert aus den Veränderungen der Haushaltsgrößen und der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche (vgl. Müller 2015: 22). Durch die Erweiterung von Siedlungsgebieten, wird derzeit so viel gebaut, dass pro Tag in Deutschland ca. 60 ha. landwirtschaftliche Flächen und Naturräume verloren gehen (vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit 2020).

Bis zum Jahr 2030 soll dieser Flächenverbrauch auf weniger als 30 ha pro Tag und bis 2050 auf null ha pro Tag reduziert werden (vgl. BMU 2020). Da jedoch „Boden [...] eben so wenig vermehrbar [ist] wie Luft und Wasser“ (Paul 2019), muss mit der Ressource Land sparsamer umgegangen werde.

Aufgrund der zunehmenden Flächenversiegelung im Umland von Städten und Gemeinden wird die Umweltbelastung immer größer. Es kommt zu Verkleinerung von Tierpopulationen, zu Bodenschädigungen und zur Begünstigung von Überschwemmungen. „Die deutsche Bundesstiftung Umwelt und die Bundesstiftung Baukultur [sehen daher] einen großen Hebel zur Umweltentlastung in einer sinnvollen und qualitätvollen Innenentwicklung“ (Bundesstiftung Baukultur 2018: 9). Diese kann dadurch, dass bereits existierende Gebäude und versiegelte Flächen effizienter genutzt werden, erfolgen.

Bei der Innenentwicklung von Städten und Gemeinden geht es darum, das Bauen auf umliegenden „grünen Wiesen“ weitestgehend zu vermeiden und somit den Flächen- und Ressourcenverbrauch zu minimieren. Dabei wird der Flächenbedarf, durch die Nutzung von öffentlichen und privaten Flächen innerhalb von gewachsenen Siedlungen gedeckt.

Wenn „neue Siedlungsflächen im Außenbereich [ausgeschrieben werden], obwohl im Innenbereich Entwicklungspotenzial zur Verfügung steht, spricht man von einem Baulandparadoxon“ (Bundesstiftung Baukultur 2018: 22–24).

## STUDIEN

### INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE IN DEUTSCHLAND UND WOHNRAUMPOTENZIALE IN URBANEN LAGEN

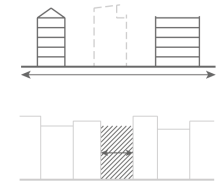
Um den Flächenverbrauch zu senken, „soll die Erhaltung und nachhaltige Weiterentwicklung gewachsener Siedlungsstrukturen – die Innenentwicklung – Vorrang haben“ (Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2013). Es gibt verschiedene Institutionen und Initiativen die sich mit dem Innenentwicklungspotenzial auseinandersetzen. Jedoch ist die Vergleichbarkeit der Studien und Umfragen eingeschränkt, da es unterschiedliche Schwerpunktsetzungen bezüglich der betrachteten Potenzialflächen gibt.

Die bundesweite Umfrage zu den Innenentwicklungspotenzialen in Deutschland vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), gibt derzeit den genauesten Überblick über innerstädtische Potenzialflächen in Deutschland (BBSR im BBR 2013). Die Online-Befragung mit Stichproben von 1315 Städten und Gemeinden konzentriert sich auf Brachflächen und Baulücken, unabhängig von der Verfügbarkeit und konkreten Nutzungsabsichten.

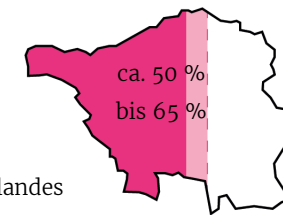
#### Innenentwicklungspotenzial



Pro-Kopf



#### Innenentwicklungspotenzial gesamt

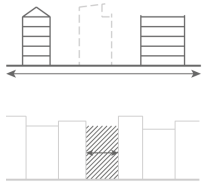


des Saarlandes

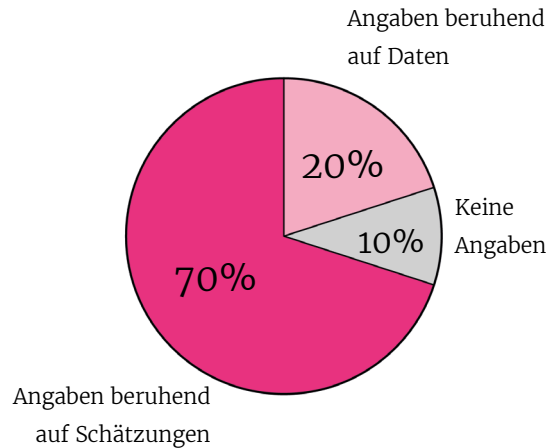
90 % der befragten Kommunen machten Angaben zu ihrem Innenentwicklungspotenzial. Der berechnete Mindestwert ergab 15 m<sup>2</sup> Innenentwicklungsfläche auf Baulücken und Brachflächen je Einwohner\*in, und somit insgesamt 120.000 ha in ganz Deutschland. Der berechnete Maximalwert betrug 165.000 ha in Deutschland, beziehungsweise 20 m<sup>2</sup> Pro-Kopf Innenentwicklungsfläche. Diese Werte kommen durch Korrekturschätzungen zustande, da bei der Befragungsauswertung durch Stichproben festgestellt wurde, dass die Flächen für Innenentwicklungspotenzial von Städten und Gemeinden meist deutlich unterschätzt wurden. „Große Städte haben gute Kenntnisse über

**Abb. 02**  
Innenentwicklungspotenziale





**Abb. 03**  
Angaben zum  
Innenentwicklungspotenzial  
von Städten und Gemeinden



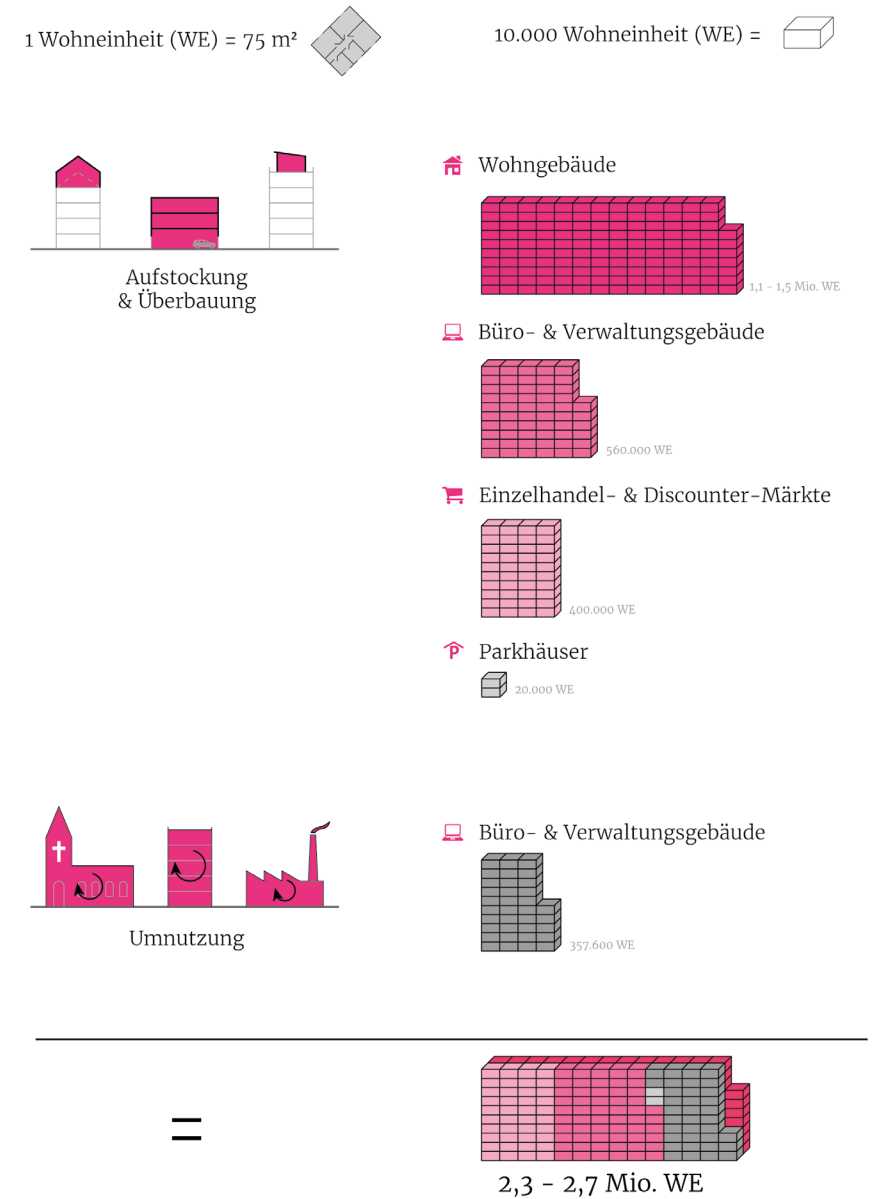
vorliegende Potenziale, Kleinstädte und Landgemeinden sind dagegen oft auf Schätzungen angewiesen“ (BBSR im BBR 2013). Diese Aussage wird durch die Ergebnisse unterstützt. 20% der Angaben von Städten und Gemeinden beruhen auf vorliegenden Daten, wohingegen mehr als 70% der Angaben auf Schätzungen beruhen. Diese Ergebnisse zeigen, dass die Potenzialflächen innerhalb von Städten bisher mangelhaft und zum Teil gar nicht erfasst sind (vgl. BBSR im BBR 2013: 3). Die Umfrage brachte des Weiteren hervor, dass mehr als die Hälfte der Potenzialflächen in Baulücken und 44 % auf Brachflächen zu finden sind. Dabei ist jedoch ein klarer Unterschied zwischen Städten und mittleren bis kleineren Gemeinden zu verzeichnen. Großstädte weisen deutlich mehr Brachflächen auf und Landgemeinden ein eher

ausgeglicheneres Verhältnis von Baulücken und Brachen (vgl. BBSR im BBR 2013: 4).

Die Deutschlandstudie 2019 „Wohnraum-potenziale in urbanen Lagen – Aufstockung und Umnutzung von Nichtwohngebäuden“ der TU Darmstadt konzentriert sich ausschließlich auf Aufstockung und Umnutzung (vgl. Technische Universität Darmstadt 2019). „Um [in oder] auf Nichtwohngebäuden, [...] Wohnraum zu schaffen, müssen funktionale, nutzungsabhängige, lageabhängige und strukturelle Faktoren der Gebäude bewertet werden“ (Technische Universität Darmstadt 2019: 28). Daraus ergeben sich die Gebäude, die für die Innenentwicklung in Betracht gezogen und aus denen dann die Potenzialflächen bestimmt werden können. In der Studie werden drei Gebäudekategorien betrachtet: eingeschossigen Einzelhandels- und Discounter-Märkte, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Parkhäuser. Gebäude werden auf drei Nachverdichtungsszenarien: Aufstockung, Umnutzung und Bestandsersatz untersucht. Das mögliche Innenentwicklungspotenzial wird in Wohneinheiten, mit einer durchschnittlichen Größe von 75m<sup>2</sup> angegeben. (vgl. TU Darmstadt 2019: 46)

Die Deutschlandstudie 2016 brachte ein Ergebnis von 1,1 – 1,5 Mio WE bei Aufstockung von Wohngebäuden hervor. Diese werden in der Studie von 2019 berücksichtigt (vgl. TU Darmstadt 2019: 12).

Das Potenzial bei Einzelhandels- und Discounter-Märkten liegt in ihren großen Parkplätzen, die überbaut werden können. Die Märkte selbst sind meist nicht für Aufstockungen geeignet und müssten daher entweder modernisiert oder ersetzt werden. Diese Kategorie bietet ein Potenzial von 31,1 Mio m<sup>2</sup> an Markt- und Parkplatzfläche und somit 400.000 Wohneinheiten (WE). Für diese Anzahl an Wohneinheiten müssten 14 Mio m<sup>2</sup> Baulandfläche, inklusive Infrastruktur, ausgewiesen werden (vgl. TU Darmstadt 2019: 49–50). Aus der Studie ergibt sich für die Kategorie Büro- und Verwaltungsgebäude ein Potenzial an Aufstockung von 560.000 WE und ein Potenzial an Umnutzung von insgesamt 357.600 WE (vgl. TU Darmstadt 2019: 9). Parkhäuser besitzen ebenfalls ein großes Innenentwicklungspotenzial, insbesondere auf den oft untergenutzten obersten Etagen. Die Parkhäuser in Deutschland weisen ein Potenzial von 20.000 WE auf (vgl. TU Darmstadt 2019: 60).



**Abb. 04**  
Innenentwicklungspotenzial  
in Deutschland bezogen auf  
Aufstockung und Umnutzung

## ARTEN VON INNENENTWICKLUNGS- FLÄCHEN

Sowohl die Arten, als auch die Nutzungen von Potenzialflächen sind vielfältig. Jedoch muss „jede bauliche Verdichtung [...] eine Verbesserung gegenüber dem Ausgangszustand erzeugen – in all ihren technischen, räumlichen und sozialen Dimensionen“ (TU Darmstadt 2019: 65).

Die Innenentwicklungsflächen lassen sich in drei Kategorien einordnen. Bei der vertikalen Nachverdichtung, durch Überbauung und Aufstockung von Gebäude, kommt es zu keiner zusätzlichen Flächenversiegelung. Durch Aufstockungen können Zusatzfunktionen für die Bestandsnutzer\*innen und neuer Wohnraum geschaffen werden (vgl. Müller 2015: 41). Beispielsweise ermöglicht die Überbauung von Parkplätzen eine Ergänzung der bestehenden Nachbarschaft, durch eine neue Nutzung wie z.B. Wohnen (vgl. Bundesstiftung Baukultur 2018: 36).

Bei der horizontalen Nachverdichtung werden Brachflächen, ungenutzte, ehemals baulich genutzte Flächen, sowie Baulücken, unbebaute, aber bebauungsfähige Flächen, bebaut. Bei dieser Kategorie geht es um die flächenmäßige Verdichtung beispielsweise auf Abstandsgrün in Siedlungsgebieten oder auf ehemaligen Industrie- oder Gewerbeflächen. Die Flächenversiegelung

ist dabei gering, da die verkehrliche und versorgungstechnische Infrastruktur bereits gegeben ist. Zudem befinden sich solche Flächen meist in guter zentraler Lage. Durch das Schließen von Baulücken können Funktionen ergänzt und Raumbedarf gedeckt werden. Die Nutzung von Brachflächen kann das Ortsbild verbessern und zur Schaffung durchmischter Quartiere beitragen (vgl. Müller 2015: 69).

Bei Umnutzung durch Sanierung und Umbau von leerstehenden Gebäuden entsteht ein noch geringerer Ressourcenverbrauch, da nicht nur Infrastruktur, sondern auch vorhandene bauliche, stadtbildprägende Strukturen, genutzt werden. Durch Umnutzungen von Gebäuden können außerdem außergewöhnliche Raumsituationen entstehen, wenn es zu einem Nutzungswechsel innerhalb des Gebäudes kommt (vgl. Bundesstiftung Baukultur 2018: 70).

Für die Nutzung dieser Flächen- und Gebäudepotenziale braucht es individuelle Lösungsansätze und Konzepte, die speziell auf die baulichen und örtlichen Gegebenheiten angepasst sind. Nachverdichtung ermöglicht allerdings nicht nur Ressourceneffizienz, sondern auch Chancen auf gemeinschaftliche Treffpunkte, neue Wohnformen, eine Aufwertung des Stadtbildes und auf einzigartige Lebensräume.



- Supermärkte
- Wohngebäude
- Gewerbe
- Parkhäuser
- Überbauung von Parkplätzen



Brachflächen



- Ergänzungsgebäude
- 2. Reihe-Bebauung
- Innenhofbebauung
- ungenutzte Grundstücke



Horizontale Nachverdichtung



Baulücken



- Gewerbebrache
- Konversionsbrachen
- Industriebrachen
- Wohnbrachen
- Infrastruktur- & Verkehrsbrachen
- Kultur- & Sozialbrachen



Umnutzung  
(Leerstand, Sanierung, ...)



- Kasernengebäude
- Krankenhäuser
- Bürogebäude
- Kirchen
- Supermärkte / Handelsgebäude
- Fabrikgebäude
- Schulgebäude



## FAZIT

### HERAUSFORDERUNGEN UND LÖSUNGSANSÄTZE

2013 wurde mit dem „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebau-rechts“ der Vorrang der Innenentwicklung im §1a des BauGB gestärkt. Dabei geht es um die Förderung und Unterstützung der Innenentwicklung. Zudem gab es eine Erweiterung im § 34 Abs. 3 des BauGB, indem „die Umnutzung und Erweiterung von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zu Wohnzwecken im Rahmen einer Abweichung ermöglicht werden soll“ (Müller 2015: 22).

Im Planungsrecht hat die Innenentwicklung Vorrang vor neu ausgeschriebenen Bauflächen. Dies wird in der Praxis leider meist nicht umgesetzt. Hauptgrund dafür ist die Tatsache, dass die Innenentwicklung aufwendiger ist, als die Außenentwicklung. Es muss Kontakt mit Grundstückseigentümer\*innen aufgenommen werden, soweit das Grundstück nicht der Stadt gehört. Des Weiteren müssen Verwertungsoptionen hervorgebracht, planerische Voraussetzungen geschaffen, Altlasten geprüft und rechtliche Gegebenheiten geklärt werden (vgl. BBSR im BBR 2017: 99). Dieser Prozess kostet Zeit, Personal und Geld.

## QUELLENVERZEICHNIS

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2013): Innenentwicklungspotenzial in Deutschland, Ergebnisse einer bundesweiten Umfrage und Möglichkeiten einer automatisierten Abschätzung. Verfügbar unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2013/innenentwicklungspotentiale-d.html> [08.01.2020]

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2017): Aktuelle Trends der Wohnbautätigkeit in Deutschland, Wer baut wo welche Wohnung?. Verfügbar unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2013/innenentwicklungspotentiale-d.html> [08.01.2020]

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (2020) Flächenverbrauch – Worum geht es? [online] <https://www.bmu.de/themen/nachhaltigkeit-internationales/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/> [07.01.2020]

Bundesstiftung Baukultur (2018): Besser Bauen in der Mitte. Ein Handbuch zur Innenentwicklung. 1. Auflage, Potsdam

Müller, Petra Lea (2015): Urbane Ressourcen; Aufstocken - Verdichten - Umnutzen, 1. Aufl., Köln: R. Müller Verlag

Paul, Jochen (2019): Wie Luft und Wasser ist der Boden nicht vermehrbar, in: Bauwelt, 2019, Nr. 14, S. 10

Ein weiteres Problem ist die fehlende Erfassung von Potenzialflächen in über 70% der Gemeinden (vgl. BBSR im BBR 2013: 3). Jede Gemeinde müsste ein Kataster anlegen, welches mögliche Entwicklungsflächen beinhaltet. Städte und Gemeinden benennen einige Gründe für die fehlende Erfassung, wie der zeitliche Aufwand, mangelnde Kapazitäten und Kompetenz, fehlende Finanzierungsmöglichkeiten und die Prioritätensetzung der Politik und Verwaltung (vgl. BBSR im BBR 2013: 6). Für die Ausweisung der neuen Baugebiete und Errichtung der Neubauten werden demnach niedrigere Kosten berechnet. Doch „die ökologischen Folgekosten und die deutlich konkreteren langfristigen ‚Betriebskosten‘ [der] Infrastruktur“ (Umweltministerium Baden-Württemberg 2009: 8-9) dürfen nicht vernachlässigt werden, da sie „oft schon mittelfristig höhere Kosten für Gemeinde und Bürger verursacht als [die] Innenentwicklung“ (Umweltministerium Baden-Württemberg 2009: 8-9).

Es gibt aber in einzelnen Gemeinden bereits individuell angepasste Förderprogramme. Ein Beispiel ist die Gemeinde Crailsheim. Sie fördert die „Reaktivierung von Leerstand innerhalb der Stadt durch einen Preisaufschlag beim Kauf von Neubauland im Außenbereich“ (vgl. Bundesstiftung Baukultur 2018: 63). Ein anderes Beispiel ist das 2016 ins Leben gerufene Programm „alwin“ (aktives Leerstandsmanagement Wittlicher Innenstadt). Es trägt dazu bei, den zunehmenden Leerstand in der Altstadt entgegen zu wirken und bringt

Unternehmer und Ladenbesitzer zusammen. Die Unternehmer renovieren den Leerstand und zahlen dafür im 1. halben Jahr keine Miete. In den darauffolgenden 6 Monaten folgt eine Staffelmiete, bis nach einem Jahr der volle Mietpreis gezahlt wird (vgl. Bundesstiftung Baukultur 2018: 72-73).

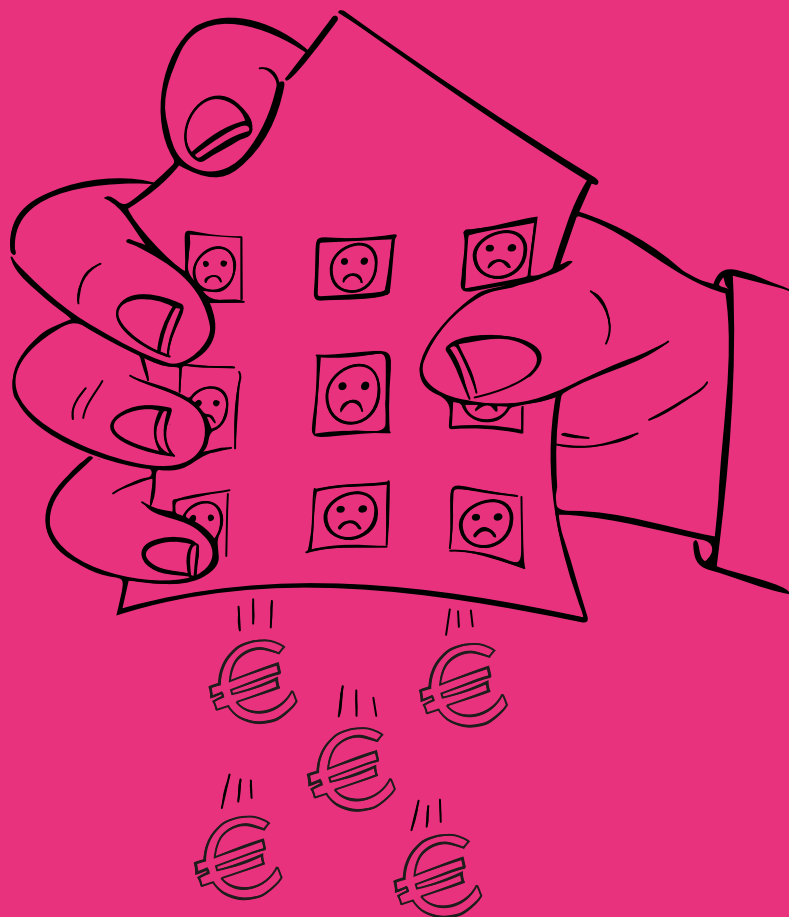
Für den zukünftigen Umgang mit der Ressource Land, muss daher die Innenentwicklung in der Praxis aktiv an erster Stelle stehen und darf nicht nur im Planungsrecht Vorrang vor der Außenentwicklung haben.

Es sollte ein einheitliches Erfassungssystem für Städte und Gemeinden eingerichtet werden, welches Aufstockungsmöglichkeiten, Baulücken, Brachflächen und Leerstand beinhaltet, um Verwendungsmöglichkeiten aufzuzeigen und die Innenentwicklung voran zu treiben.

Zudem sollte die Innenentwicklung in Städten und Gemeinden, durch gezielte individuell angepasste Förderprogramme unterstützt werden.

Technische Universität Darmstadt (2019): Deutschlandstudie 2019, Wohnraumpotenzial in urbanen Lagen Aufstockung und Umnutzung von Nichtwohngebäuden. Verfügbar unter: [https://www.tu-darmstadt.de/media/daa\\_responsive\\_design/01\\_die\\_universitaet\\_medien/aktuelles\\_6/pressemitteilungen/2019\\_3/Tichelmann\\_Deutschlandstudie\\_2019.pdf](https://www.tu-darmstadt.de/media/daa_responsive_design/01_die_universitaet_medien/aktuelles_6/pressemitteilungen/2019_3/Tichelmann_Deutschlandstudie_2019.pdf) [08.01.2020]

Umweltministerium Baden-Württemberg (2009): Bausteine erfolgreicher Innenentwicklung. Empfehlung aus der kommunalen Praxis, S. 8-9. Verfügbar unter: <http://fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/> [08.01.2020]



**Abb. 01**  
Wohndiktatur

## KONZEPT STATT WOHNDIKTATUR

### ALTERNATIVE VERGABEVERFAHREN ALS AUSWEG?

JULIA FEHLING

DAVID BAAR

CARSTEN RAUTENBERG

Der Begriff der Wohndiktatur beschreibt den Zustand des aktuellen Wohnungsmarktes. Auf Grund der Profitorientierung werden vermehrt standardisierte Wohnungsbauten realisiert, die baulichen und architektonischen Qualitäten stagnieren, die Mieten steigen. Der Bevölkerung wird durch dieses vorgesetzte Angebot an Wohnraum die Entscheidung in gestalterischer, finanzieller, wie ideologischer Hinsicht auf das eigene Wohnumfeld genommen. In diesem Artikel zeigen wir Alternativen auf, die diesem Zustand entgegenwirken. Wir gehen der Frage nach, welche Möglichkeit es gibt, sozialverträglichen Wohnungsbau zu realisieren. Wir untersuchen Vergabeinstrumente von Städten im deutschsprachigen Raum und stellen beispielhaft dar, wie Bauland der Spekulation entzogen werden kann. Ebenso zeigen wir auf, wie durch alternative Vergabeverfahren wieder mehr soziale und architektonische Qualitäten für einen nachhaltigen Wohnungsbau relevant werden können.

## EINLEITUNG

### STATUS-QUO UND SEINE ALTERNATIVEN

Die Diskussion um qualitativen, sozial gerechten und vor allem bezahlbaren Wohnraum im Kontext der spekulativen Immobilienentwicklung war bereits zu Beginn des letzten Jahrhunderts aktuell. Der heutige Wohnungsmarkt wird dominiert von Investorenbauten, die auf eine hohe Rendite, anstatt auf soziale und architektonische Qualität in ihren Entwürfen setzen. (vgl. Harnack 2016: 119) Stetig steigende Mieten und diktierte Wohnformen sind die Folge dieser Marktlage. Wir werden fremdbestimmt in einem der ältesten und ureigensten Bedürfnisse: Wohnen. Ob Rendite in diesem essentiellen Bereich unseres Lebens ethisch vertretbar ist, sollte hinterfragt werden (vgl. Benthhaus/Heimann 2019: 32). Wie ist es jedoch möglich diesem Zustand entgegenzuwirken? Baugruppen zeigen individuelle Lösungen für einen nachhaltigen Wohnungsbau, doch braucht es mehr als vereinzelte, gebaute Alternativen, um längerfristig etwas zu ändern.

„Alle neuen Denkansätze werden die Architektur der Städte und Vororte nicht ändern, wenn die politischen Bedingungen des Bauens sich nicht ändern“ (Maak 2014: 297).

Der Status-Quo der Vergabesituation für freies Bauland in Deutschland wird zurzeit durch **Bieterverfahren** sowie Direktvergaben unter bestimmten Auflagen geprägt. Das bedeutet, dass in den meisten Fällen die Grundstücke an den Meist-Bietenden gehen (siehe Abbildung 03). Somit gilt als alleiniges Kriterium für den Erwerb und die anschließende Bebauung der Fläche der höchst gebotene Kaufpreis und keinesfalls nachhaltige soziale, architektonische oder ökologische Nutzungsansätze (vgl. Temel 2019).

Dem entgegen steht das Modell eines **Konzeptverfahrens**. Anders als beim Bieterverfahren können hier vermehrt Themen wie die soziale Verträglichkeit, architektonische und nachhaltige Qualität, günstige Mieten und die Bedürfnisse der Bewohner\*innen im Vordergrund der Vergabe stehen (vgl. Temel 2019) (siehe Abbildung 04). Es gibt bereits zahlreiche Beispiele für diese Art von Vergabeverfahren hier in Deutschland. Städte wie Tübingen, Münster oder Heilbronn (siehe Abbildung 05-07) gehen mit realisierten Beispielen voran. Sie zeigen auf, wie eine nachhaltige Bebauung von immer knapper werdenden Bauflächen möglich sein kann.

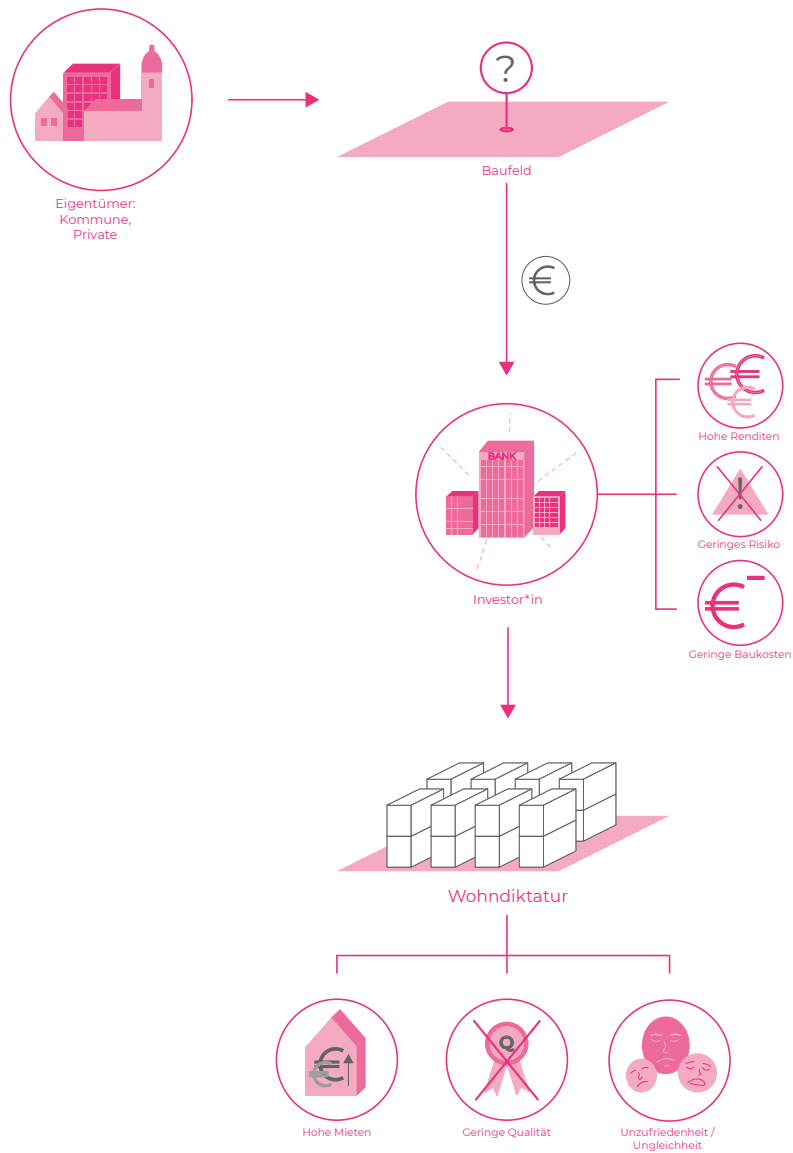
NUR  
**33%**  
BEDARFSDECKUNG  
IM SOZIALEN  
WOHNUNGSBAU 2017

VON 2008 BIS 2018  
GAB ES EINE  
STEIGERUNG VON  
**92%**  
BEI ANGEBOTSMIETEN  
IN BERLIN

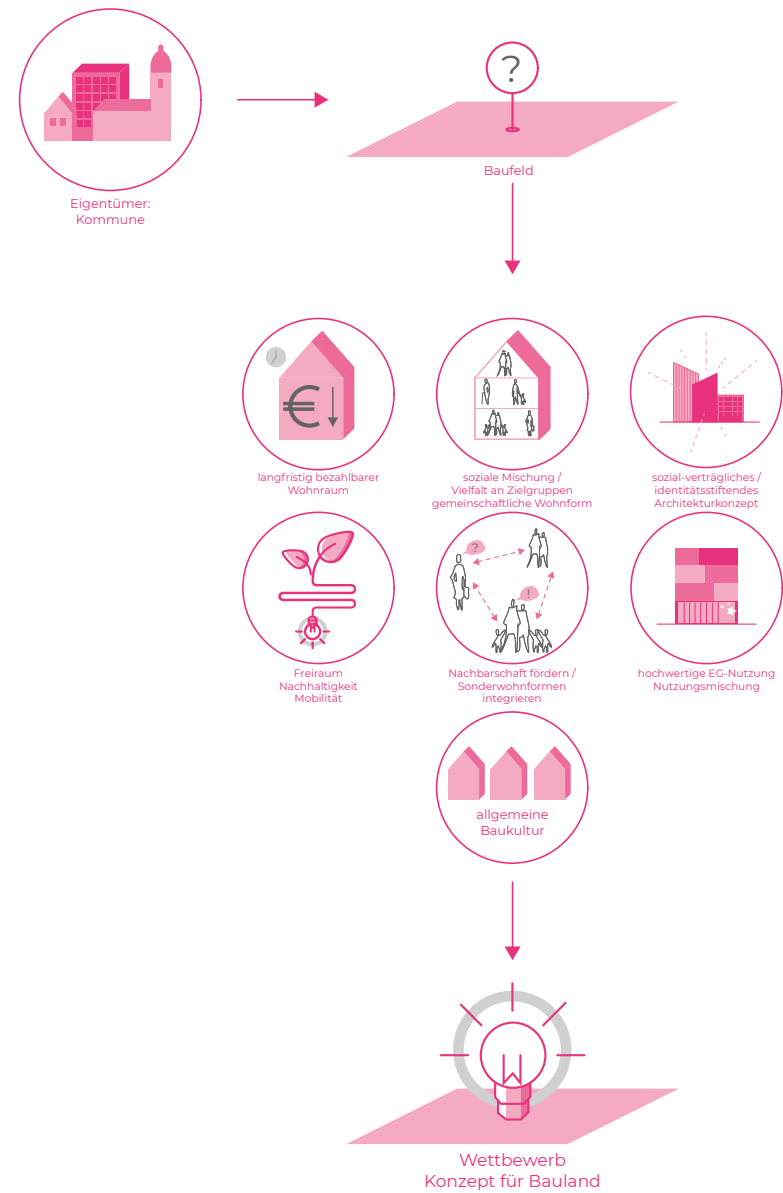
WOHNUNGSBAU-  
FÖRDERUNG  
JE EINWOHNER IST  
**10X**  
HÖHER IN ÖSTERREICH  
ALS IN DEUTSCHLAND

**Abb. 02** Quelle: Prognos  
Statistisches Bundesamt  
2018/19 (2019), empirica  
(2019), GdWBundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V. (2017)

# KONZEPT STATT WOHNDIKTATUR



**Abb. 03**  
Ablaufschema: Bieterverfahren  
eigene Darstellung



**Abb. 04**  
Zielsetzung: Konzeptverfahren  
eigene Darstellung



# TÜBINGEN

## BEISPIEL: ALTE WEBEREI

**Baujahr**  
2012-2016

**Bautypologie**  
6 Höfe, mehrgeschossige  
Stadthäuser, Reihenhäuser,  
Bestandsbauten

**Rechts- und Eigentumsform**  
Baugemeinschaften,  
Bauträger\*innen,  
Einzelbauherr\*innen

**Städtebauliche Planung**  
Hähnig Gemmeke Freie  
Architekten, Tübingen

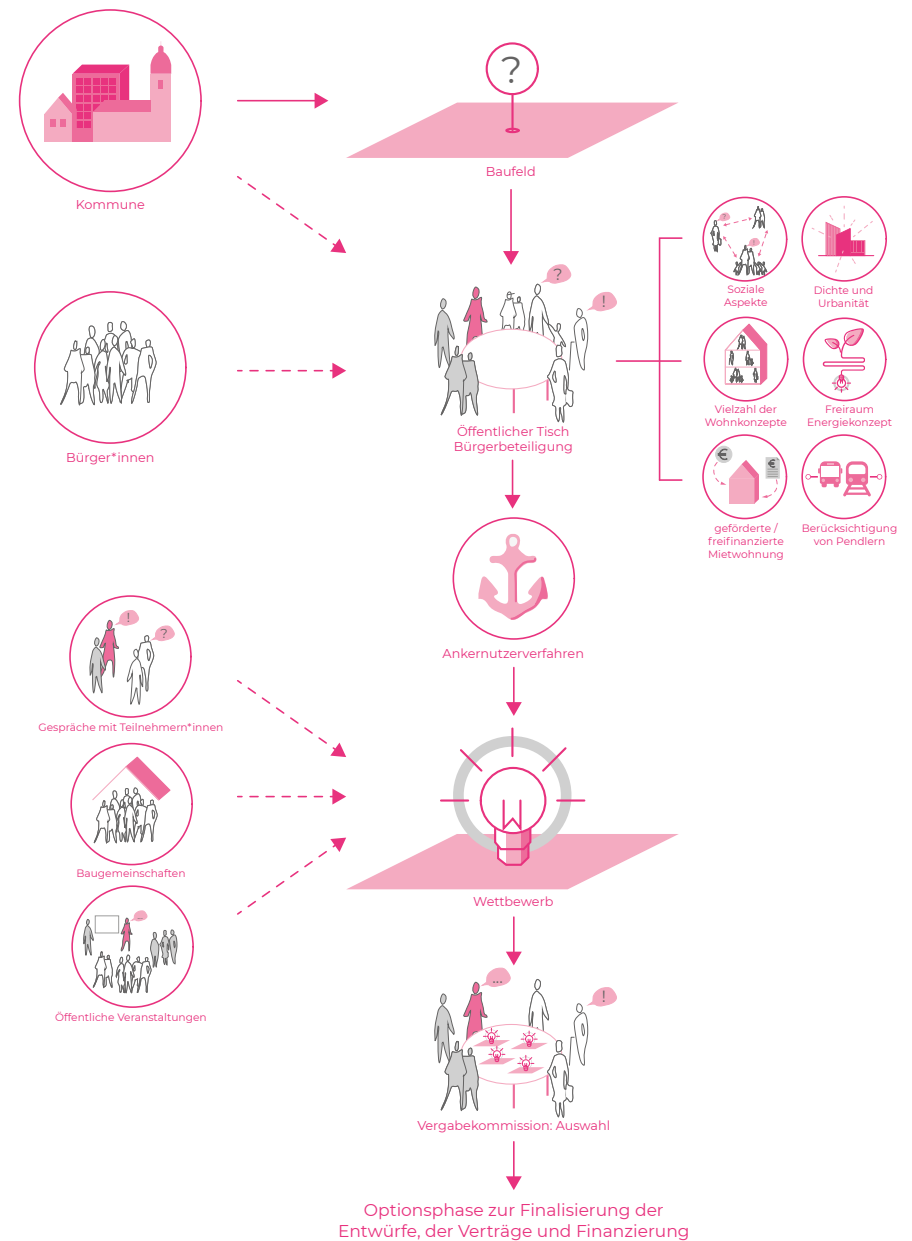
**Freiraumplanung Gesamtareal**  
Stefan Fromm  
Landschaftsarchitekten,  
Dettenhausen

**Wohneinheiten, Sonstiges**  
Einheiten für ca. 800  
Bewohner\*innen  
Gewerbeflächen mit ca. 100  
Arbeitsplätzen

**Fläche**  
60 Gebäude auf ca. 7 Hektar

**Quellen**  
Temel 2019: 66-71

Tübingen wendet schon seit mehr als zwanzig Jahren Konzeptverfahren an und ist Vorbild für viele Städte. Mitunter der vergleichsweise niedrigschwellige Zugang zeichnet die Verfahren aus. Projekte werden direkt verglichen und nicht gewichtet bewertet. Besonders Baugemeinschaften sollen dabei gefördert werden, um städtebauliche Ziele zu erreichen. Beim Konzeptverfahren für das Stadtquartier „Alte Weberei“ gab es zwei getrennte Verfahren: Eines, bei dem ein Ankernutzer für Gemeinschaftsfunktionen gefunden werden sollte, und eines für die übrigen Grundstücke. Bei mehreren öffentlichen Veranstaltungen und einer „Stadthausbörse“ konnten sich Baugemeinschaften vorstellen und neue Mitglieder suchen. Ein so genannter „runder Tisch“ tagte über drei Jahre, um Anregungen der Bürger\*innen mit in die Diskussion zu bringen. Um Synergieeffekte zu ermöglichen, erfolgte die Parzellierung und Aufteilung der Projekte schon durch die Jury. In einer intensiv begleiteten Optionsphase mussten sich die Baugemeinschaften vervollständigen, einen Architekturentwurf entwickeln und eine Baugenehmigung erwirken, sowie Verträge und Finanzierung bereitstellen. (vgl. Temel 2019: 67-71)



**Abb. 05**  
Konzeptverfahren: Alte Weberei,  
Tübingen  
Quelle: Temel 2019: 70

# MÜNSTER

## BEISPIEL: HERWARTHSTRASSE

### Baujahr

2016-2020

### Bautypologie

Bestandsgebäude, Hotelneubau

### Rechts- und Eigentumsform

Yvon Houbé, französischer Investor

### Architekt\*innen

PSP Weltner Louvieux Architekten

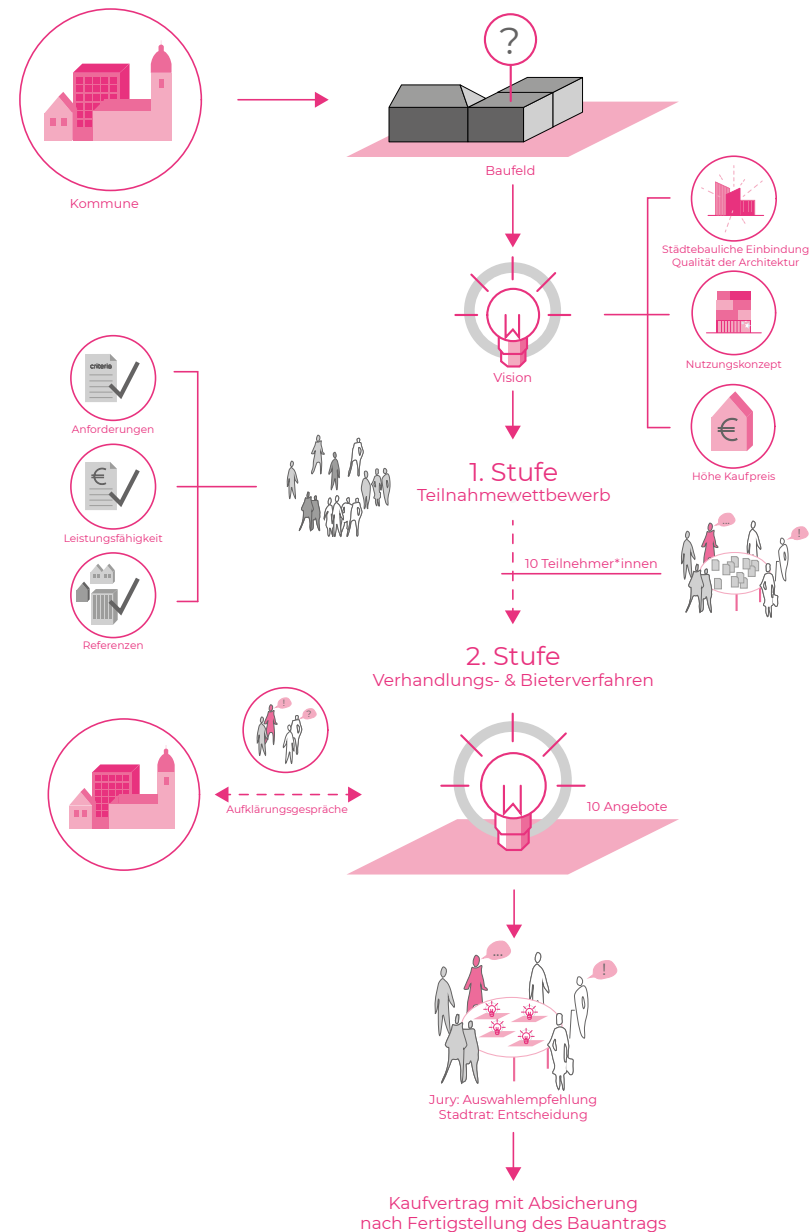
### Sonstiges

2 neue Hotelbauten mit jeweils 120 Zimmern

### Quellen

Temel 2019: 55-59

Auch wenn es keine politische Konzeptvergabepflicht gibt, werden solche in Münster öfter angewendet. Das Verfahren „Herwarthstraße“ war zweistufig aufgebaut. Bei einem Teilnahmewettbewerb konnten sich potentielle Bieter\*innen bewerben, von denen zehn ausgewählt wurden. Diese nahmen dann an der zweiten Stufe, dem „Verhandlungs- und Bieter\*innenverfahren“ teil, der eine große konzeptionelle Freiheit bot. In „Aufklärungsgesprächen“ wurden die Konzepte besprochen und vorgeprüft. Danach konnten die Bieter\*innen ein finales Angebot ablegen. Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass Projekte mit der Zeit konkretisiert werden konnten. Die Angebote wurden außerdem der Öffentlichkeit präsentiert. Die Jury lieferte eine Entscheidungsempfehlung für den Stadtrat. Danach wurde das Projekt bis zum Bauantrag weiterentwickelt. Erst danach wurde der Kaufvertrag über das Grundstück abgeschlossen. Wichtige Elemente des Konzepts wurden in den Kaufvertrag aufgenommen, um einen hohen Grad an Qualität zu sichern. (vgl. Temel 2019: 56-59)



**Abb. 06**  
Konzeptverfahren:  
Herwarthstraße, Münster  
Quelle: Temel 2019: 59

# HEILBRONN

## BEISPIEL: NECKARBOKEN

**Baujahr**  
2015-2018

**Bautypologie**  
Geschosswohnungsbau mit  
Gewerbeflächen

**Rechts- und Eigentumsform**  
Eigentums- und Mietwohnungen,  
2 Baugemeinschaften,

**Investoren**  
14 ausgewählte Investoren\*innen

**Städtebauliche Planung**  
Steidle Architekten

**Freiraumplanung Gesamtareal**  
t17 Landschaftsarchitekten

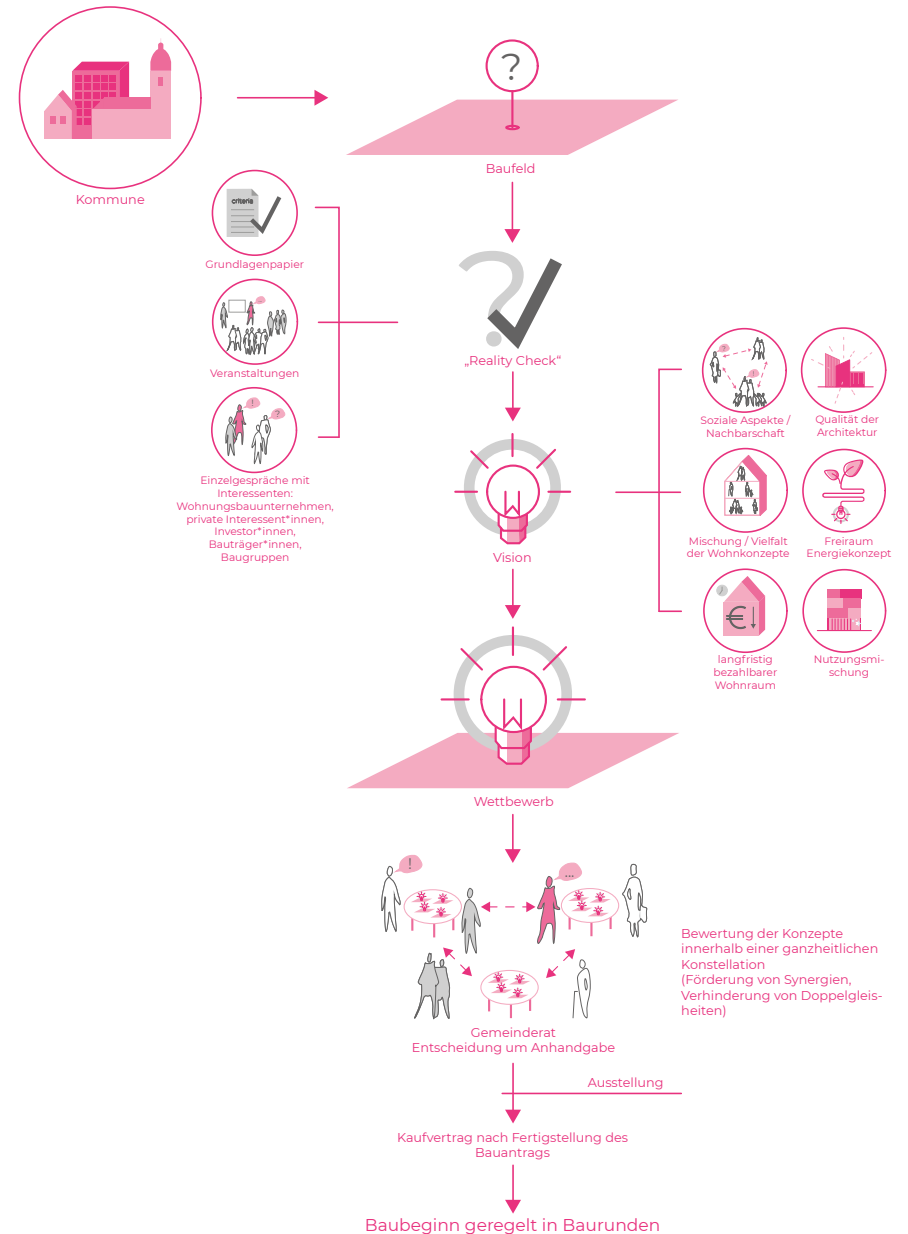
**Wohneinheiten, Sonstiges**  
Einheiten für ca. 3.500  
Bewohner\*innen  
Gewerbeflächen für ca. 1000  
Arbeitsplätze  
Kindertagesstätte mit 80 Plätzen,  
Jugendherberge

**Flächen**  
22 Grundstücke auf 3 Baufeldern,  
ca. 3 Hektar

**Zielgruppe**  
Investoren\*innen, Bauträger\*innen,  
Wohnungsbauunternehmen,  
private Interessenten sowie  
Baugruppen

**Quellen**  
Temel 2019: 60-65

Mit dem Heilbronner „Stadtentwicklungskonzept 2020“ sollte das ehemalige Industriegelände „Fruchtschuppenareal“ reaktiviert werden. 2019 war diese Konversationsfläche Austragungsort der Bundesgartenschau, die für zusätzliche Aufmerksamkeit in der Öffentlichkeit sorgte. Soziale Mischung, verschiedene Wohntypologien und Nutzungen, herausragende Architektur sowie innovative Bautechnik und Baustoffe waren die gesteckten Ziele. Vor dem Start des Wettbewerbs gab es einen „Reality Check“ als Interessenbekundungsverfahren. Ausstellungen und Publikationen halfen bei der Öffentlichkeitsarbeit. Die Interessenten wurden dazu noch zu Einzelgesprächen geladen. Neben detaillierten architektonischen Plänen war eine ausgereifte Konzeptidee gefragt. Besonders bemerkenswert ist, dass das interdisziplinäre Bewertungsgremium nicht nur das einzelne Konzept bewertete, sondern es als Baustein innerhalb einer ganzheitlichen Konstellation sah. Das Verfahren wurde bis zum Ende intensiv durch eine Baukommission, die städtischen Ämter und den Gemeinderat begleitet. (vgl. Temel 2019: 61-64)



**Abb. 07**  
Konzeptverfahren: Neckarbogen,  
Heilbronn  
Quelle: Temel 2019: 65

# ZÜRICH

## BEISPIEL: GENOSSENSCHAFT KALKBREITE

**Baujahr**  
2014

**Bautypologie**  
Wohn- und Gewerbekomplex

**Rechts- und Eigentumsform**  
Genossenschaft

**Architekt\*innen**  
Müller Sigrist Architekten, Zürich

**Wohneinheiten, Sonstiges**  
88 Wohneinheiten, neun zumietbare Jokerräume, Gemeinschaftsflächen für 256 Bewohner\*innen, 20 Kultur- Gastronomie- und Gewerberäume mit 200 Arbeitsplätzen

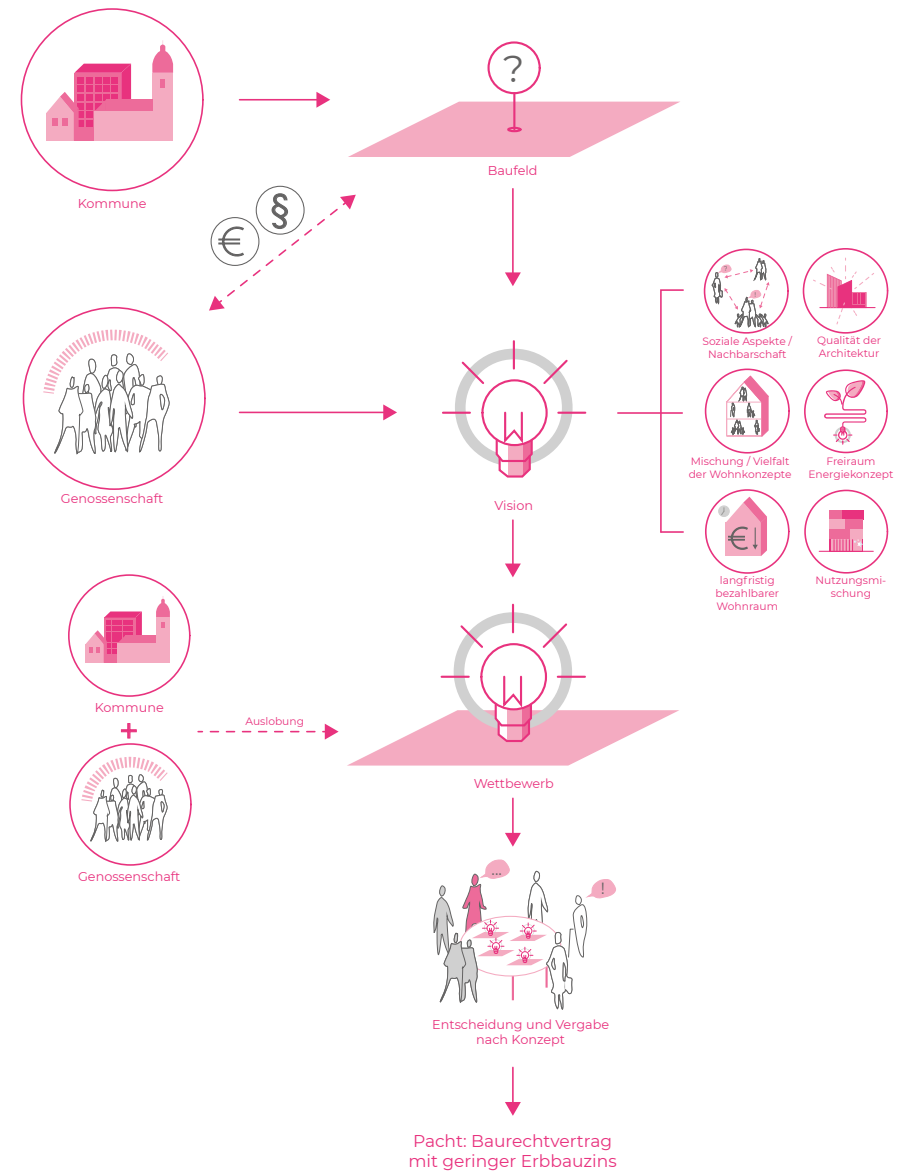
**Flächen**  
Grundstücksfläche: 6350 m<sup>2</sup>  
Wohnungsfläche: 7811 m<sup>2</sup>  
Gemeinschaftsfläche: 916 m<sup>2</sup>  
Kultur-, Gastronomie-, Gewerbefläche, integrierte Tramhalle: 4187 m<sup>2</sup>  
öffentlicher Hof: 2500 m<sup>2</sup>

**Quellen**  
Müller Sigrist Architekten, Zürich  
Wolf 2015: 870-872

„In Zürich steht der genossenschaftliche Wohnungsbau in der Tradition der Stadtgeschichte. Grundstücke werden nach dem so genannten Baurecht – ähnlich dem Erbbaurecht – vorrangig an Genossenschaften vergeben“ (Wolf 2015: 870).

Der anschließende Architekturwettbewerb wird in Zusammenarbeit von Stadt und Genossenschaft begleitet, wodurch eine nachhaltige und nutzungsabgestimmte Bebauung des Grundstücks gewährleistet werden soll (vgl. Wolf 2015: 870). Ein bekanntes, gebautes Beispiel ist das Projekt **Kalkbreite** in Zürich. Darüber hinaus bietet allein das Modell des genossenschaftlichen Wohnungsbaus enorme Vorteile, die wie folgt beschrieben werden:

„Genossenschaften ermöglichen eine nicht profitorientierte Bewirtschaftung des Wohnangebots. Wenn die Immobilienbewirtschaftung dekommodifiziert, heißt von Marktmechanismen abgekoppelt wird, kann verhindert werden, dass Wohnraum vorwiegend zu Rendite- und Spekulationszwecken missbraucht wird“ (Benthaus/Heimann 2019: 37).



**Abb. 08**  
Konzeptverfahren: Zürich (CH)  
Quelle: Wolf 2015: 870-871

# WIEN

## BEISPIEL: WOHNPROJEKT WIEN

**Baujahr**  
2013

**Bautypologie**  
achtgeschossiges  
Mehrfamilienhaus

**Rechts- und Eigentumsform**  
Baugruppe als Verein

**Architekt\*innen**  
einszueins Architektur, Wien

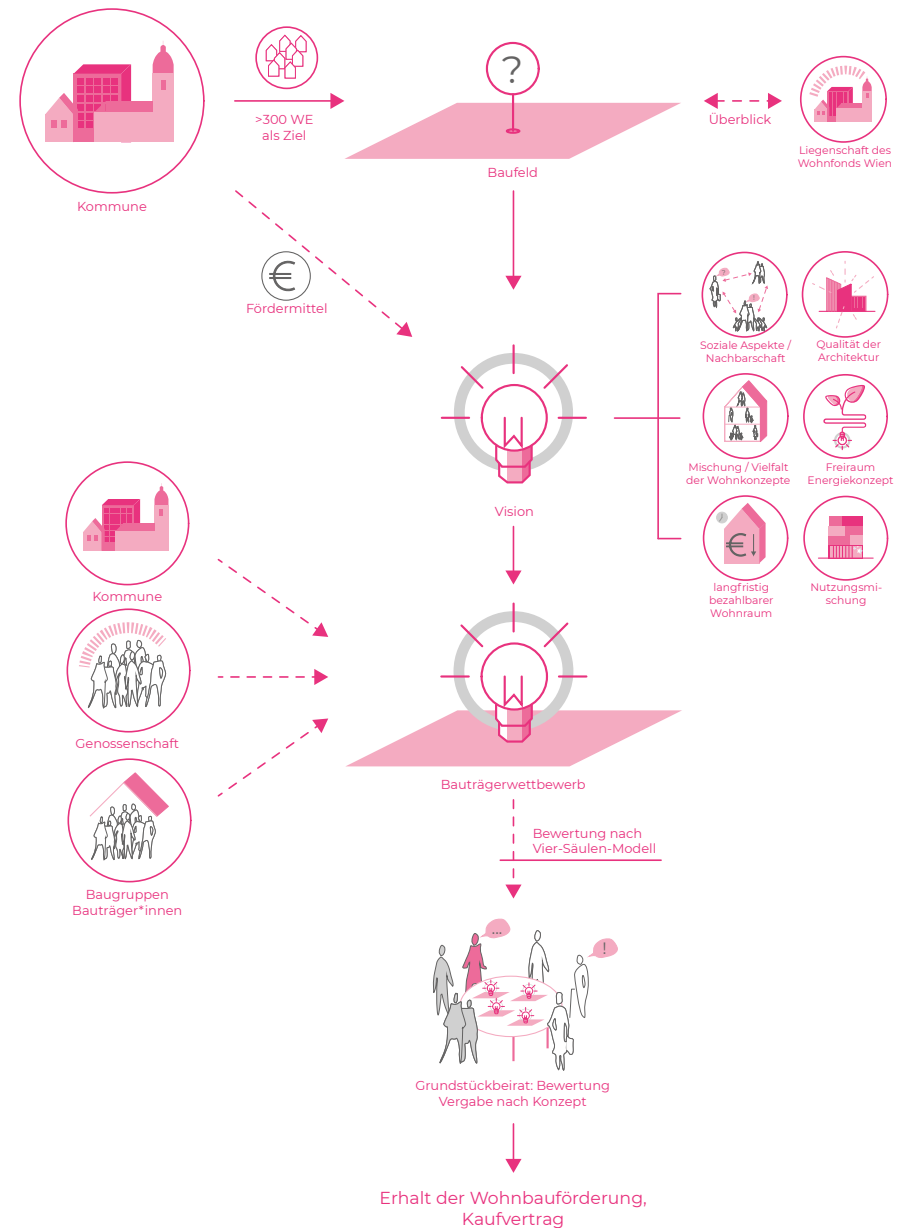
**Wohneinheiten, Sonstiges**  
39 Wohneinheiten,  
Gewerbe, Gästewohnungen,  
Veranstaltungsraum,  
Gemeinschaftsküche, Bibliothek,  
Sauna, Kinderspielzimmer,  
Werkstatt

**Flächen**  
Gemeinschaftsflächen: 700 m²  
Gewerbeeinheiten: 400 m²  
Photovoltaikanlage: 100 m²  
39 Wohnungen mit individuellem  
Grundriss

**Quellen**  
einszueins Architektur, Wien  
Leeb 2015: 806  
Feldmann 2015: 856

In Wien wurden in der Vergangenheit zwei feste Institutionen – der **Bauträgerwettbewerb** und der **Grundstücksbeirat** – in den Ablauf der Vergabeverfahren bindend eingeschaltet. Sie dienen einer gewissen Qualitätssicherung und sind Bestandteil bei der Bewerbung auf eine Wohnbauförderung der Stadt für günstigere Grundstückspreise. Voraussetzung für die Anwendung sind Bauflächen in kommunaler Hand oder eine angedachte Größe von mehr als 300 Wohneinheiten für das zu entwickelnde Grundstück. Während des Bauträgerwettbewerbs erarbeiten Architekten\*innen, Bauträger\*innen und weitere Experten\*innen Realisierungskonzepte. Diese Entwürfe werden dann von einer interdisziplinären Jury – dem Grundstücksbeirat – nach einem Vier-Säulen-Modell bewertet. Die Themenschwerpunkte bilden hier: Ökonomie, Ökologie, Architektur und besonders die soziale Nachhaltigkeit des Entwurfs. (vgl. Leeb 2015: 806)

Die Stadt Wien zeigt auf, wie mit diesen Instrumenten ein hohes Maß an qualitativem Wohnungsbau entstehen kann. Zahlreiche Beispiele, wie das Wohnprojekt Wien oder die Seestadt Aspern und das Sonnenwendviertel dienen als Modellprojekte auch in Deutschland.



**Abb. 09**  
Konzeptverfahren: Wien (A)  
Quelle: Leeb 2015: 806-808;  
Feldmann 2015: 856

## FAZIT

### KONZEPTVERFAHREN MIT HÜRDEN

Zusammengefasst stellt das Modell **Konzeptverfahren** eine nachhaltige und zukunftsweisende Alternative zu den bisher im großen Stil ausgetobten Bieterverfahren dar. Allerdings gibt es einige Hürden, die überwunden werden müssten, um dieses Instrument in deutschen Kommunen weiter zu verbreiten. Die generelle nachhaltige Entwicklung von Wohnraum benötigt zuallererst einen Initiator, der nicht kapitalorientiert, sondern **sozialorientiert** bauen und entwickeln möchte. Diese Rolle müssten die Kommunen einnehmen.

„Nachdem über Jahrzehnte hinweg der Ausverkauf des Grundstücksbestands der öffentlichen Hand als selbstverständlich galt (...), stehen heute viele Städte und Gemeinden nicht nur finanziell, sondern auch mit Blick auf ihre Landreserven mit nahezu leeren Händen da“ (Gerber/Kriese 2019: 8).

Dieses Zitat zeigt die größte Schwachstelle an der Grundstücksvergabe durch Konzeptverfahren: der Mangel an freien Flächen in Reichweite der öffentlichen Hand. Diese sind unabdingbar, um eine gewünschte Qualität und Nachhaltigkeit in der Entwicklung von freien Baufeldern zu sichern, denn:

„Nur wenn die öffentliche Hand Grundstückseigentümerin bleibt, kann sie auf Dauer bestimmen, was mit und auf dem Land geschieht“ (Gerber/Kriese 2019: 10).

Dennoch können auch Kommunen mit wenig eigenen Flächen Konzeptverfahren anwenden. Eine gute Bodenvorrats- und Liegenschaftspolitik, ist eine Voraussetzung für flächen-, verkehrs- und energiesparende, kompakte und Nutzungsgemischte Städte (vgl. Haberle 2018: 40). Eine Bestandsanalyse und Bodenvorratspolitik der Gemeinden ist unabdingbar, um den bereits beschriebenen Folgen von investoren-dominierte Stadtentwicklung entgegen wirken zu können. Neue Flächen können erfasst und preisgünstig für einen sozialverträglichen Wohnungsbau durch ein Konzeptverfahren zur Verfügung gestellt werden.

Eine weitere Möglichkeit für Gemeinden ist der **kommunale Zwischenerwerb** zum Kauf von entwicklungsfähigen Grundstücken. Hierbei werden auch ohne eine konkrete Planungsabsicht günstige Grundstücke gesucht und gekauft. Die Kommune ist somit Eigentümerin des Grundstücks und kann die Steuerung ihrer städtebaulichen, sozialen, wohnungs- und umweltpolitischen Ziele übernehmen, indem das Grundstück an das geeignetste Konzept vergeben wird.

## QUELLENVERZEICHNIS

Benthaus, Sebastian, Heimann, Hans-Georg (2019): Betongold-Immobilienpolitik der Pensionskassen, in: Brigitta Gerber, Ulrich Kriese (Hrsg.), Boden behalten – Stadt gestalten, Zürich: rüffer&rub Sachbuchverlag, S. 31-41

Brigitta Gerber, Ulrich Kriese (Hrsg.) (2019): Einführung, in: Brigitta Gerber, Ulrich Kriese (Hrsg.), Boden behalten – Stadt gestalten, Zürich: rüffer&rub Sachbuchverlag GmbH, S. 8-14

empirica (Preisdatenbank) (2019): Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen in Berlin von 2004 bis zum 1. Quartal 2019, [online] <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/535119/umfrage/mietpreise-auf-dem-wohnungsmarkt-in-berlin/> [08.01.2020]

Feldmann, Heinz (2015): Die Vorgeschichte: Von der Baugruppe zum Verein „Wohnprojekt Wien“, in: DETAIL, Serie 2015, Nr. 9, S. 856-857

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2017): Wiener Modell im Vergleich, [online] [https://web.gdw.de/uploads/pdf/bankenfruehstueck/2019/Gedaschko\\_Bankenfruehstueck\\_20-02-2019.pdf](https://web.gdw.de/uploads/pdf/bankenfruehstueck/2019/Gedaschko_Bankenfruehstueck_20-02-2019.pdf)

Haberle, Heiko (2018): Vom Donut zum Krapfen, in: BSBK, Reiner Nagel (Hrsg.), Besser Bauen in der Mitte. Ein Handbuch zur Innenentwicklung, Altenburg: DZA Druckerei, S. 34-53

Harnack, Maren (2016): Wohnen mit Weitsicht, in: wohnbund.eV und HCU (Hrsg.), wohnen ist tatsache, Berlin: jovis Verlag GmbH, S. 119-122

Für den langfristigen Erhalt des Bodens können Kommunen Grundstücke mit Erbbaurecht vergeben. Dadurch ist es möglich eine nachhaltige Entwicklung und Vergabe dieser Gebiete zu sichern (vgl. Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung 2016: 17-18). Besonders effektiv ist Erbbaurecht in Kombination mit Konzeptverfahren. Die Kommune bleibt nach der Vergabe Eigentümerin des Grundstücks und ist in der Lage mithilfe eines Erbpachtvertrages auch nach Ablauf des zeitlich befristeten Vertrags erneut Auflagen zu verhandeln und festzulegen.

Abschließend ist zu sagen, dass in dem städtebaulichen Instrument einer Konzeptvergabe das Potential steckt, der von uns titulierten **Wohndiktatur** entgegen zu wirken. Die von uns vorgestellten Beispiele zeigen gute und qualitative Alternativen für einen kapitalorientierten Wohnungsmarkt. Sie zeigen auf, dass nachhaltiger Wohnraum aus Eigeninitiative der Bevölkerung, beziehungsweise einem sozialorientierten Initiator, und nicht aus dem Interessensspielraum des Investorentums heraus entwickelt werden kann. Die demokratischen Prozesse, die innerhalb einer Konzeptvergabe ablaufen, sind ausschlaggebend für die Nachhaltigkeit der geplanten Bebauung. Mitbestimmung bringt Verantwortung mit sich. Verantwortung bedingt wiederum eine Identifikation des Einzelnen mit dem Gebauten nach sich. Christoph Stadlhuber, Sprecher der Geschäftsleitung des österreichischen Immobilienunternehmens Signa, sagt hierzu:

„Sie gehen die Entwicklung eines Hauses ganz anders an, wenn sie wissen, dass Sie es die nächsten zwanzig Jahre behalten“ (Stadlhuber 2019)

Diese Worte zeigen, wie wichtig eine persönliche Identifikation mit dem zu entwickelnden Projekt ist. Diese ist unabdingbar, um die Wichtigkeit eines nachhaltigen Entwurfsansatzes in den Vordergrund der Entwicklung zu stellen. Die in dieser Arbeit gezeigten Beispiele zeigen, dass wir die Möglichkeiten haben mitzusprechen, zu entwickeln und zu planen – wir müssen sie nur wahrnehmen.

Koch, Tobias und Neumann, Marion (2019): Wer baut Deutschland? Inventur zum Bauen und Wohnen 2019. Studie zum Wohnungsbautag 2019, Abbildung 8: Bedarfsdeckung im Wohnungsneubau 2017 in % auf Grundlage des Statistisches Bundesamt 2018/19 [online] [https://www.prognos.com/uploads/tx\\_atwpubdb/20190509\\_Inventur\\_zum\\_Bauen\\_und\\_Wohnen\\_2019\\_-\\_PROGNOS-Wohnungsbau-Studie.pdf](https://www.prognos.com/uploads/tx_atwpubdb/20190509_Inventur_zum_Bauen_und_Wohnen_2019_-_PROGNOS-Wohnungsbau-Studie.pdf) [02.01.2020]

Leeb, Franziska (2015): Sozial und auf der Suche nach neuen Wegen – der Wiener Wohnungsbau, in: DETAIL, Serie 2015, Nr. 9, S. 806-809

Maak, Niklas (2014): Wohnkomplex. Warum wir andere Häuser brauchen, München: Carl Hanser Verlag

Stadlhuber, Christoph (2019): Wir werden den Beweis antreten, dass Warenhäuser in der Innenstadt funktionieren. Interview mit Nadin Heinich, in: Bauwelt, Jhg. 110, Nr. 04.2019, S. 20-21

Temel, Robert (2019): Baukultur für das Quartier. Prozesskultur durch Konzeptvergabe, [online] <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Staedtebau/2017/baukultur-quartier/01-start.html?nn=18475&notFirst=true&docId=1865414> [02.01.2020]

Wolf, Sabine (2015): Ein neues Stück Stadt – der Wohn- und Gewerbekomplex Kalkbreite, in: DETAIL, Serie 2015, Nr. 9, S. 870-871

**RAUM**







**Abb. 01** Ein Ort des Gemeinschaftens?

# TIPOLOGIEN DES GEMEINSCHAFFENS

## WEDER PRIVAT NOCH ÖFFENTLICH

MONA KRAIENHORST

ILLUSTRATIONEN VON:

LARA KELLNER

TIMO VORTISCH

Was sind private und öffentliche Räume? Wie sind deren Zugänglichkeiten und Nutzungen geregelt? Gibt es Räume in denen gemeinschaftliches Nutzen und kollektives Handeln, sowie demokratische Mitbestimmung möglich sind?

Eine Suche nach Räumen für ein solidarisches Gemeinschaften.

## EINLEITUNG

Die Erlebbarkeit des öffentlichen Stadtraums wird durch zunehmende Privatisierung seit den 80er Jahren stark eingeschränkt. Vermehrt wird der öffentliche Raum durch halböffentliche und private Räume ersetzt. Die Zugänglichkeit, Nutzungsvielfalt und Mischung des öffentlichen Raums hat durch diesen Strukturwandel enorm abgenommen. Boden und Raum sind jedoch eine knappe Ressource mit Endlichkeit. Die vorliegende Arbeit befasst sich in diesem Zusammenhang mit der Frage, inwieweit gemeinschaftliches Nutzen und kollektives Handeln demokratische Mitbestimmung für Bewohner\*innen fördern und der Privatisierung entgegenwirken.

Dazu werden im ersten Schritt kurze Definitionen zu Arten räumlicher Nutzung aufgeführt. Zur Auseinandersetzung mit gemeinschaftlichen Nutzungen ist die Darlegung der Begriffe „Gemeinschaften“ und „gemeinsamer Raum“ im nächsten Schritt notwendig. Nachfolgend wird eine Auswahl an Räumen des Gemeinschaftens analysiert. Basierend auf den gewonnen Erkenntnissen werden Schlussfolgerungen formuliert, inwieweit Räume des Gemeinschaftens Treiber für ein nachhaltiges Zusammenleben sein können.

## DEFINITIONEN

### ARTEN RÄUMLICHER NUTZUNG

Es gibt drei unterschiedliche Arten räumlicher Nutzung: den privaten, halböffentlichen und öffentlichen Raum. Die folgenden Definitionen der einzelnen Raumarten befassen sich mit deren Zugänglichkeit und Nutzungsrechten. Andere Charakteristika sind für diese Arbeit nicht relevant und werden daher nicht erläutert.

#### PRIVATER RAUM

Privater Raum ist im geographischen Kontext der Stadtraum, der dem Bereich der Privatsphäre zugeordnet ist und der Funktion der Produktion und Reproduktion dient. Der Bereich ist einzelnen Personen und spezifischen Personengruppen vorbehalten und steht der Allgemeinheit nicht offen. Überdies gilt innerhalb des privaten Raums das Hausrecht des Eigentümers. Dieser kann somit Zutrittsrechte von Bedingungen abhängig machen (vgl. Spektrum Akademischer Verlag 2001).

## HALBÖFFENTLICHER RAUM

Halböffentliche Räume bilden den Übergangsbereich zwischen privaten und öffentlichen Räumen. Es handelt sich um in privatem Besitz befindliche, aber öffentlich zugängliche, sowie in öffentlichem Besitz befindliche, aber privat genutzte Räume. Ersteres sind vorwiegend Einkaufszentren, letzteres hingegen Parks und Fußgängerzonen. Innerhalb der halböffentlichen Räume ist ein geregelter Zugang für die Allgemeinheit möglich. Aufgrund unklarer eigentumsrechtlicher Grenzen sind Verhaltensregeln für die Nutzer\*innen in halböffentlichen Räumen jedoch nicht eindeutig zu definieren (vgl. Deutsches Institut für Urbanistik 2013).

## ÖFFENTLICHER RAUM

Öffentliche Räume sind durch den Stadtgrundriss definiert und in der Regel Orte mit hoher Nutzungsdichte an denen soziales Handeln stattfindet. Der zusammenfassende Begriff „öffentlicher Raum“ beschreibt eine Diversität räumlicher Situationen, Strukturen und Qualitäten, die uneingeschränkt für die Allgemeinheit zugänglich sind. Da für den öffentlichen Raum die gesetzliche Regelung des „Gemeingebrauchs“ gilt, ist dieser jederzeit und ohne Eintrittspreis oder Nutzungsentgelt nutzbar. Öffentlicher Raum ist abhängig von Regierungsorganen und wird durch

diese gesteuert. In Abhängigkeit der Charakteristik derartiger Autoritäten können daher die Nutzungsregeln des öffentlichen Raums variieren. Gleichwohl sind es Bereiche, die beaufsichtigt und kontrolliert werden (vgl. Reiß- Schmidt 2019).

Öffentliche Räume werden seit den 80er Jahren vermehrt durch halböffentliche und private Räume ersetzt. Im privaten Interesse werden zunehmend Straßenzüge und Vorbereiche überdacht und durch Wachdienste kontrolliert. Eine Vielzahl an privatwirtschaftlich betriebenen Stadtraum in Form von Shopping Malls und Café- und Restaurantterrassen entsteht. Was als Belebung und Bereicherung des öffentlichen Raumes bezeichnet wird, sind gravierende Veränderung für die Erlebbarkeit des Stadtraums. Die Kommerzialisierung und Privatisierung der ehemals uneingeschränkt nutzbaren öffentlichen Flächen führt zu einer stark eingeschränkten Zugänglichkeit. Der Zuwachs an privat verfügbaren Flächen muss daher eingeschränkt und die Möglichkeit der Selbst- und Mitbestimmung der Bewohner\*innen bei der Entwicklung ihres Quartiers und der Stadt gefördert werden.

## GEMEINSCHAFFEN

Gemeinschaften beschreibt Prozesse, die als eine Form der Vergesellschaftung zu verstehen sind. Es bezeichnet Zustände, Situationen und Beziehungen anstelle von Dingen:

„Gemeinschaft ist ein Prozess der Aushandlung von Unterschieden und Konflikten zwischen Individuum, Gemeinschaft und Gesellschaft. Ein Prozess der räumlichen Organisation der Beziehungen zwischen Produktion und Reproduktion, Eigentum und Zugang zu Ressourcen. Ein Prozess, in dem Solidaritätsnetzwerke geknüpft und die individuellen und kollektiven Rechte neu definiert werden.“ (Gatti et.al. 2017: 1)

Eine grundlegende Idee des Gemeinschaftens ist demnach die (kollektive) Selbstbestimmung, Selbstorganisation und Gestaltung der sozialen und physischen Räume.

## GEMEINSAMER RAUM

Gemeinsamer Raum wird durch soziale und kollektive Prozesse geschaffen. Er entsteht, indem Menschen gemeinsam ihre Beziehungen entwickeln, sowie Regeln und Nutzungen festlegen. Als Raum der Verhandlung ist gemeinsamer Raum immer im Entstehen und muss dauerhaft einladend und offen gegenüber neu Hinzukommenden sein (vgl. Stravrides/Helden 2017: 26). Die Offenheit als wesentlicher Charakter des gemeinsamen Raumes ermöglicht es, ihn sowohl von öffentlichem als auch von privatem Raum zu differenzieren.

„Wenn gemeinsamer Raum von Bedingungen umschrieben wird, die exklusive Besitzer\*innen oder Nutzer\*innen definieren, dann wird er bestenfalls zu einem beschränkten öffentlichen Raum. [...]Gemeinsamer Raum ist nicht nur etwas, das geteilt wird, sondern ein Faktor, der das Teilen selbst mitgestaltet. Er kann solange existieren, wie Menschen die unterschiedlichen Formen kontinuierlich (re)produzieren, durch welche die historischen spezifischen Institutionen des Gemeinschaftens sozialen Raum und soziale Zeit artikulieren.“ (Stravrides 2017: 26–27)

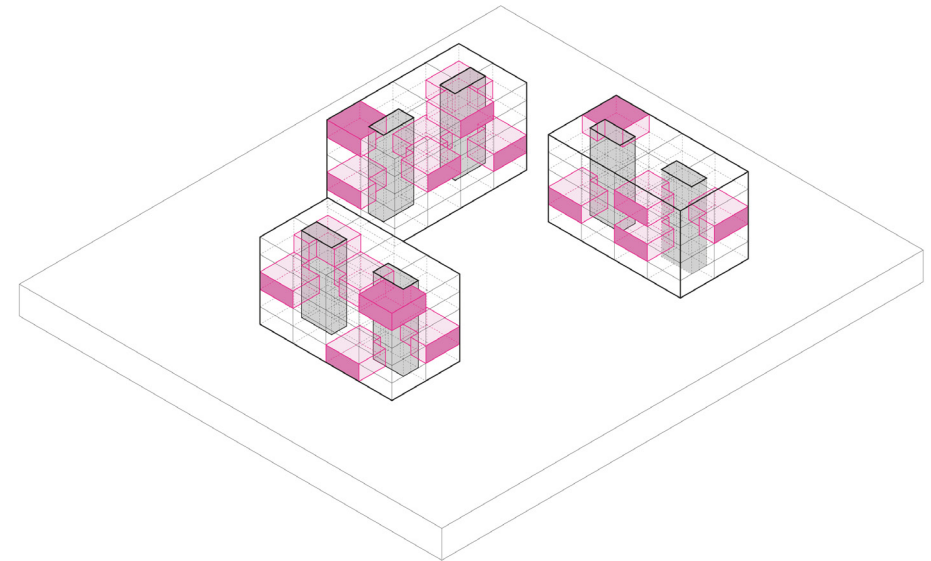
## RAUMTYPOLOGIEN DES GEMEINSCHAFFENS

Nachfolgend werden ausgewählte Raumtypologien dargestellt, die als gemeinsamer Raum verstanden werden. Diese lassen sich in flexible Räume, Außenräume und Umsonst-Räume kategorisieren.

### FLEXIBLE RÄUME

#### JOKER-UNITS

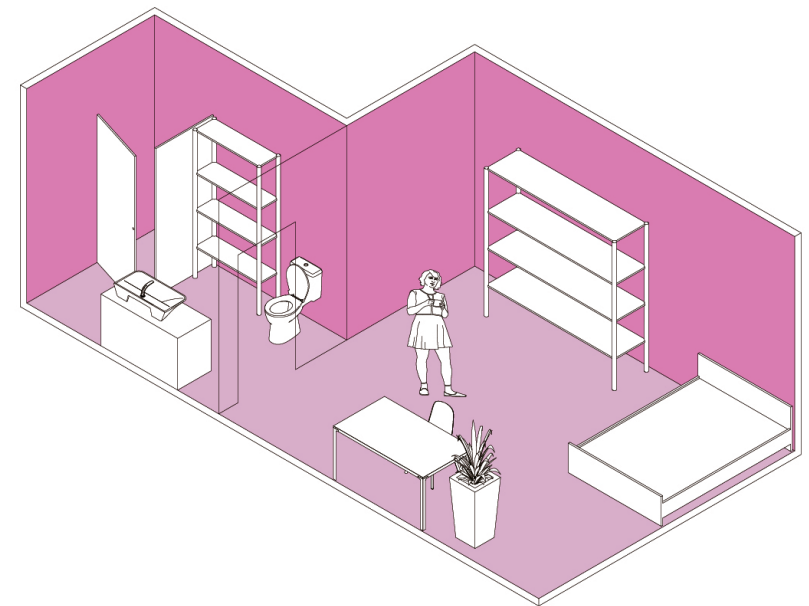
Joker-Units sind kleine unabhängige Einheiten, die beliebig in einem Gebäude verortet sein können. Sie erfüllen die minimalen Bedürfnisse der Nutzer\*innen und funktionieren nach dem Prinzip „Teilen statt Besitzen“. So stehen sie für Bewohner\*innen oder auch Externe zur Anmietung zur Verfügung (vgl. Müller Sigrist Architekten 2012: 140). Als geteilte Räume für unterschiedliche temporäre oder dauerhafte Nutzungen ermöglichen sie Aktivitäten, die in standardisierter Architektur keinen Platz finden. Beispielsweise können Besucher\*innen untergebracht, Veranstaltungen realisiert oder temporäre Arbeitsplätze eingerichtet werden. Ebenso reagieren Joker-Units auf veränderte Lebensumstände und Familienverhältnisse, indem die Joker-Räume bei Bedarf



**Abb. 02** Verortung einer Joker-Unit

für mehrere Jahre zur eigenen Wohnung hinzu gemietet werden. Durch das temporäre Auslagern bestimmter Nutzungen in Joker-Units kann die Wohnfläche einzelner Wohnungen verringert werden. Die Räume sind somit ein wichtiges Element nachhaltigen Bauens und fördern durch effiziente Flächenausnutzung die Schaffung erschwinglichen Wohnraums (vgl. Drexler 2017).

Beispiele für die Umsetzung von Joker-Räumen sind in einigen Projekten zu finden. Das Ypsilon in Thessaloniki ist ein Ort der künstlerischen Vielfalt, Unterhaltung und offenen Zusammenarbeit. In einem traditionellen Gasthaus aus dem 19. Jahrhundert entwickelte 2017 ein Team aus sechs jungen Unternehmern eine Mischung aus Freizeitnutzung und Arbeitsräumen (vgl. Lekka Angelopoulou 2019). Das neoklassizistische Gebäude besteht nun aus einem Café, Co-Working-Bereichen und einer großzügig geschnittenen Wohnung, die als Joker-Unit zur Verfügung steht. Diese kann für Veranstaltungen verschiedenster Art genutzt und sowohl für private als auch geschäftliche Anlässe gemietet werden.

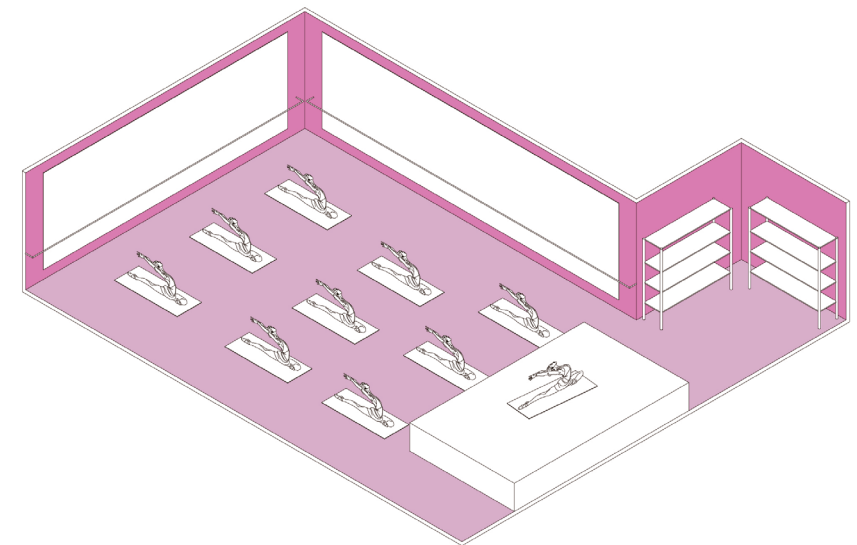
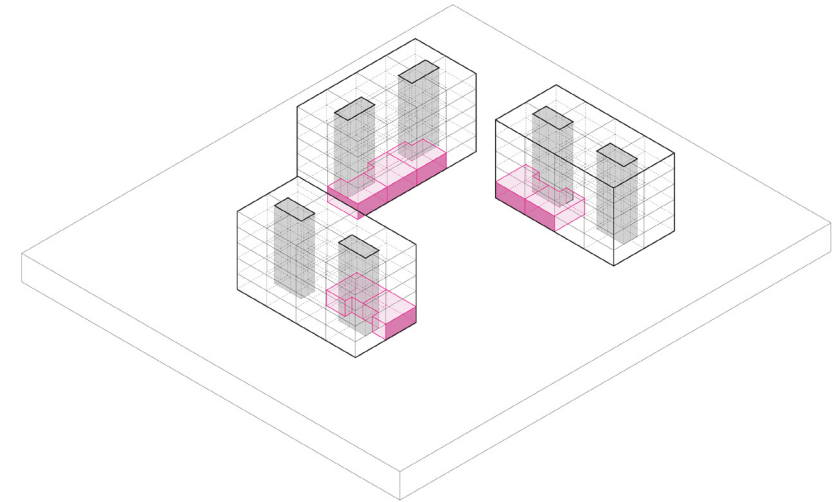


**Abb. 03** Beispiel für eine Joker-Unit

## OPTIONSÄRÄUME

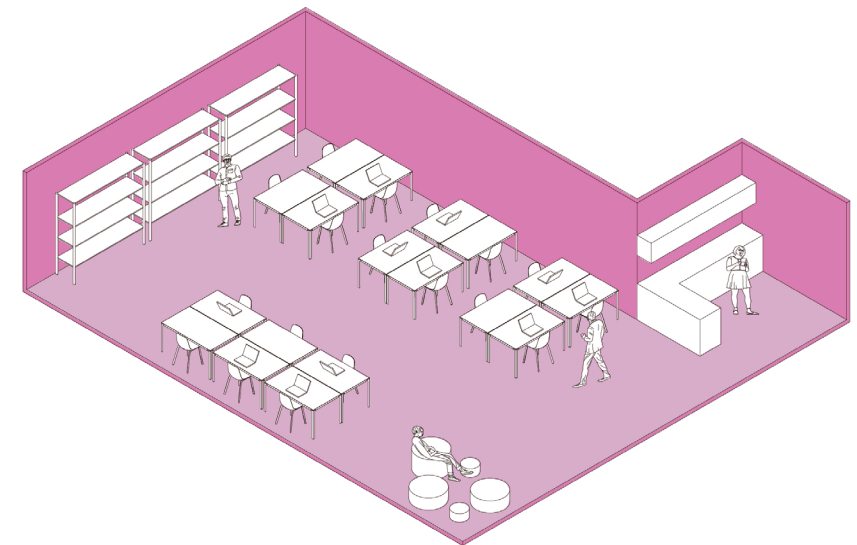
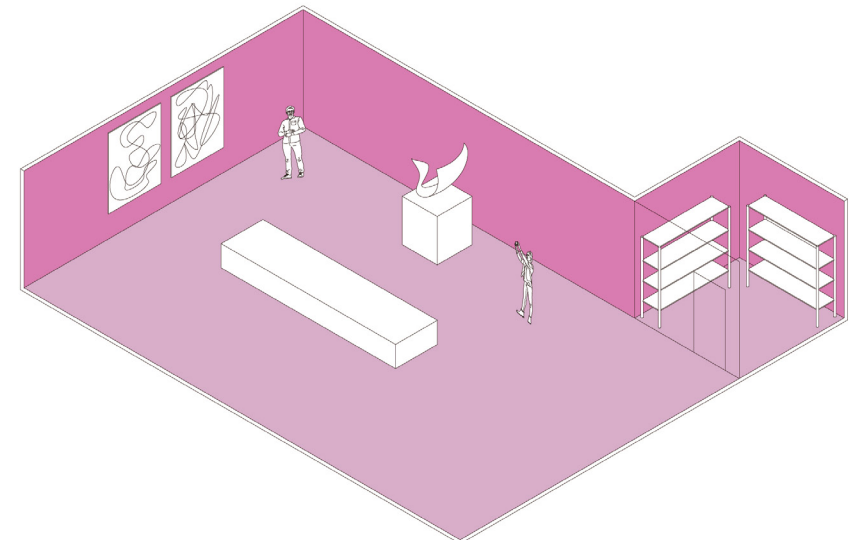
Optionsräume sind noch nutzungsoffene Gemeinschaftsräume, die nach Abschluss der Baumaßnahmen nicht vollständig ausgebaut werden. Vorzugsweise befinden sie sich in der Erdgeschosszone. Die Bewohner\*innen sollen im Kollektiv die Nutzungen der Räume bestimmen, sie eigenverantwortlich organisieren und aktiv gestalten. So entstehen dauerhaft oder temporär nutzbare Aktionsräume, die für nicht-kommerzielle Projekte, Entrepreneurs oder auch für die Verstetigung von Zwischennutzungen genutzt werden können (vgl. Härtel 2015). Geeignete Nutzungen sind beispielsweise Co-Working-Spaces, Yoga- und Fitnessräume, sowie Ausstellungen oder Pop-Ups. Von den Bewohner\*innen wird entschieden, ob die Optionsräume öffentlich zugänglich sind und auch von Externen angemietet und unterschiedlich bespielt werden können.

Eine verzögerte Entwicklung der Optionsräume ermöglicht es, auf die Bedürfnissen und Wünsche der einzelnen Bewohner\*innen zu reagieren und Nutzungen zu finden, die das größte Potenzial für die Gemeinschaft mit sich bringen. Das aktive Mitwirken und Erschaffen als Gruppe steigert im Sinne des Gemeinschaftens das Zugehörigkeitsgefühl jedes Einzelnen im hohen Maße. Die individuelle Mitbestimmung in Planung und Ausführung, führen zudem zu einer starken Identifikation mit dem Gebäude und dem Ort.



**Abb. 05** Verortung der Optionsräume  
**Abb. 04** Optionsraum als Yogaraum

Dieses Konzept wurde in dem berliner Wohnprojekt Spreefeld umgesetzt. Die Spreefeld eG errichtete ab 2007 drei Gebäude mit Wohnungen für über 140 Personen. Sie ergänzte zudem 3 Optionsräume und gewerblich genutzte Flächen im Erdgeschoss. Die Bewohner\*innen entschieden sich im Kollektiv für unterschiedliche Nutzungen: Es entstand ein multifunktionaler Veranstaltungsraum mit Küche, eine Holzwerkstatt und ein Raum für Kunst und Kultur (vgl. Härtel 2015).



**Abb. 06** Optionsraum als Ausstellungsraum  
**Abb. 07** Optionsraum als Co-Working-Space

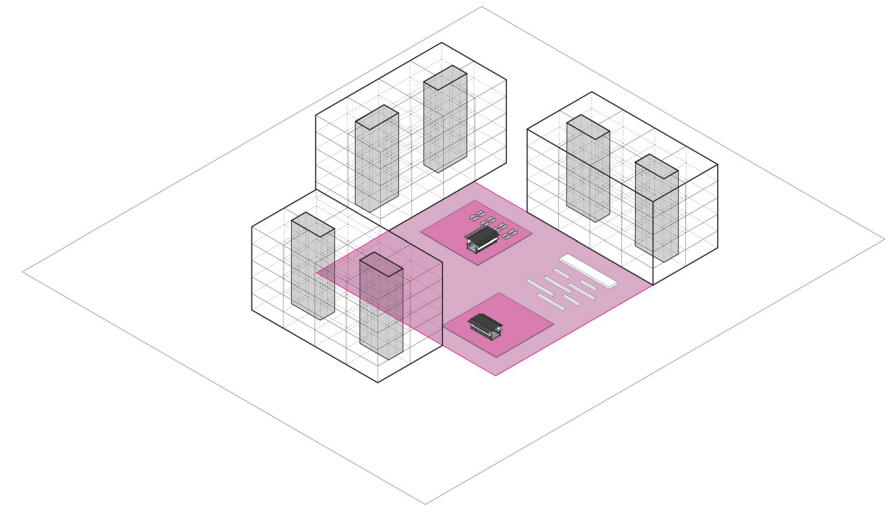
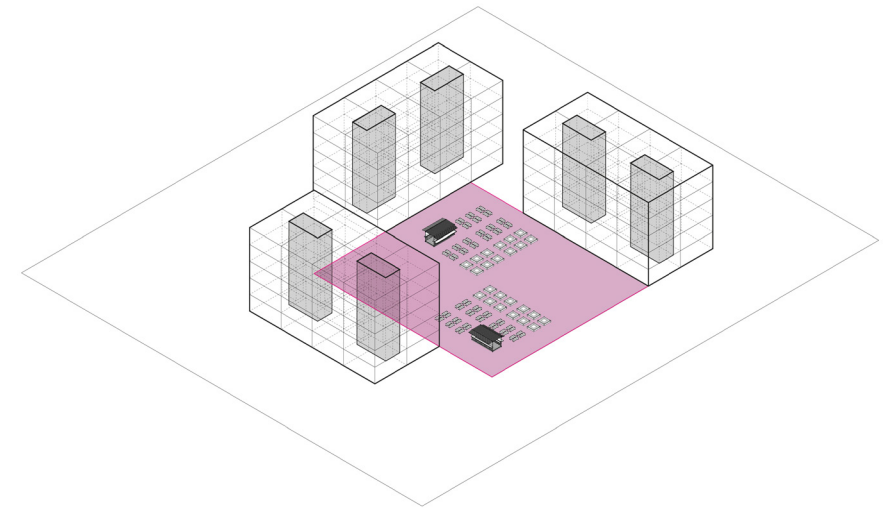


## OFFENER HOF

Der offene Hof ist eine in privatem Besitz befindliche Freifläche, die zur nicht-kommerziellen Nutzung der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Der Hof bietet als multifunktionaler Außenraum ausreichend Platz, der flexibel bespielt und unterschiedlich genutzt werden kann. Die Nutzungsmöglichkeiten reichen von einem gemeinschaftlichen Picknick über das Sonnenbaden bis hin zu öffentlichen Treffen für politische Gespräche.

Das Freiflächenkonzept beachtet das Prinzip der Selbstorganisation. Durch das Nutzungsrecht der Allgemeinheit wird ein Ort des Miteinanders geschaffen, der einen sozialen Austausch fördert.

Die Genossenschaft Spreefeld in Berlin öffnet ihren Hof und einen begehbaren Strandabschnitt, um der Allgemeinheit den Zugang zum Spreeufer zu ermöglichen. Hier entstand zudem eine Fläche für den Gemeinschaftsgarten „Spreeacker“, sowie ein Ort für Erholung und Arbeit unter freiem Himmel.



**Abb. 08** Beispiel eines Community-Gardens  
**Abb. 09** Beispiel eines offenen Hofes

## UMSONST-RÄUME

### UMSONST-LADEN

Ein Umsonst-Laden ist ein privates, sozial oder politisch motiviertes Projekt der gegenseitigen Hilfe. Gebrauchte oder neue Gegenstände und Lebensmittel werden bereitgestellt und können kostenlos mitgenommen werden. Das Sortiment der Läden besteht aus Gütern, die zu schade zum Wegwerfen, aber noch nützlich und brauchbar sind: Haushaltswaren, kleine Elektrogeräte, Bücher, Spielsachen und diverse Alltagsgegenstände. Das Angebot variiert stark, da es abhängig von Sachspenden ist (vgl. Wintermantel 2019).

Primäre Aufgabe der Läden ist es, Menschen mit geringem Einkommen den Zugang zu Gütern zu ermöglichen. In der Regel streben die Läden darüber hinaus nach einer umweltschonenden Abfallvermeidung und fördern einen ressourcenschonenden und nachhaltigen Konsum. Somit sind sie als Kapitalismuskritiker\*innen zu verstehen und richten sich an alle Menschen, die Gegner\*innen der Wegwerf-Mentalität sind und sich am Gemeinwohl beteiligen wollen.

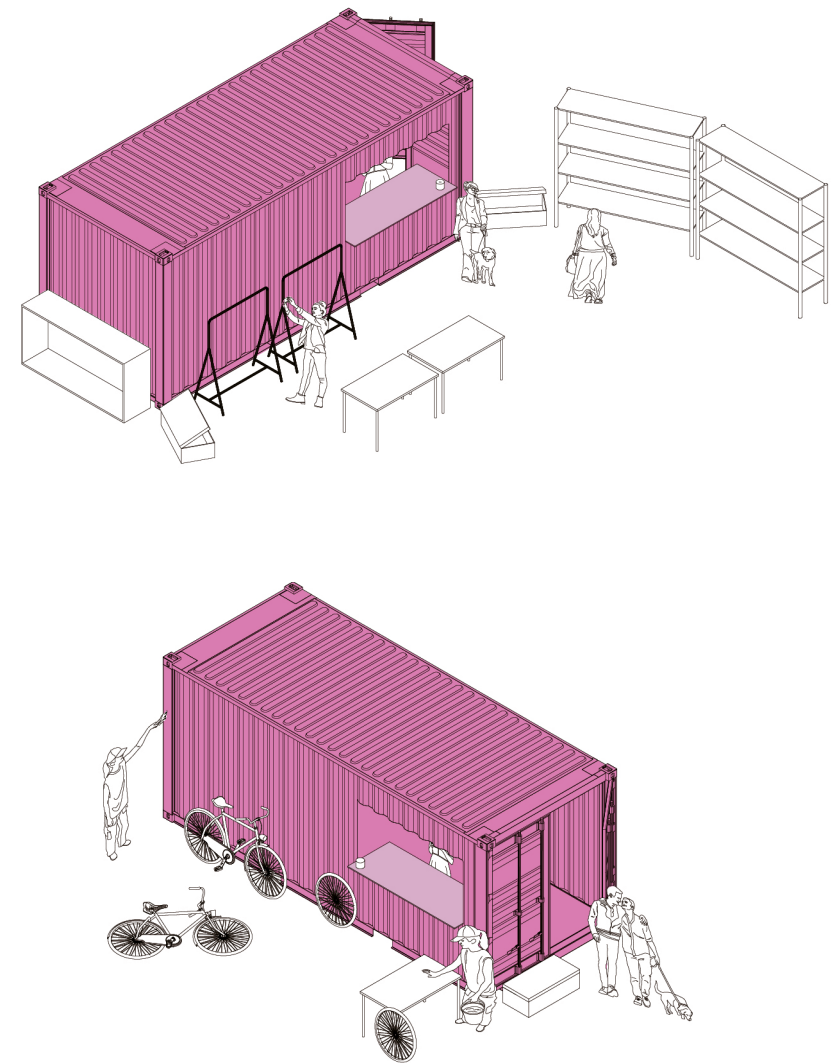
Derartige Räume entstehen oft in Kultur- und Kreativorten, wie beispielsweise bei „Fix in Art“ in Thessaloniki. Fix in Art ist ein alternativer

multifunktionaler Raum für Kunst im Westen von Thessalonikis. Es befindet sich seit 2009 in den alten Gebäuden der ehemaligen Fix-Brauerei. Innerhalb der Räumlichkeiten finden Konzerte, Tanzstunden, Theaterseminare und kostenlose Filmvorführungen statt. Zudem betreiben die Besitzer\*innen einen Umsonst-Laden, der täglich geöffnet ist.

### OFFENE WERKSTATT

Offene Werkstätten sind gemeinnützige Räume, die Selbermacher\*innen und Tüftler\*innen ausreichend Platz und Produktionsmittel zur Verfügung stellen, um eigene Projekte zu realisieren, Dinge zu reparieren oder zu recyceln. Das Teilen ist die grundlegende Idee einer offenen Werkstatt: Der Platz an der Werkbank, das Werkzeug und Material, aber auch das Fachwissen werden geteilt. Daher stehen die Werkstatttüren allen offen. Ein Werkstattdienst sorgt im Betriebsalltag für reibungslose Arbeitsabläufe und behält den Überblick. Die Konzepte der Angebote variieren und reichen von Fahrradreparaturen über Möbelbau bis hin zu Schweißarbeiten. Um eigene Projekte

auszutüfteln, Arbeitsschritte zu besprechen oder Probleme zu lösen gibt es die Möglichkeit, Gespräche in Fachberatungen zu führen. In vielen Werkstätten werden sogar Kurse und Workshops angeboten, um die Selbstständigkeit zu fördern (vgl. Verbund Offener Werkstätten 2019). Durch das Selbermachen soll das eigene Konsumverhalten sowie die Qualität und der Herstellungsprozesse der Produkte hinterfragt werden. Offene Werkstätten als Orte der Begegnung, Gemeinschaft und Zusammenarbeit fördern zudem die gesellschaftliche Entwicklung im Sinne des Gemeinschaftens. Sie dienen als neuartige Lern- und Denkwerkstätten, die Impulse für die Herausforderungen unserer Zeit geben. Offene Werkstätten entstehen oft in Gemeinschaftsgärten, so wie im Prinzessinnengarten Berlin. Entstanden ist er 2009 durch die Mithilfe vieler Nachbar\*innen, Interessierter und Freunde. Seit 2011 betreibt der Verein 2wheels4change dort eine offene Fahrradwerkstatt. Gegen eine Spende können Hilfe, Werkzeug und Materialien in Anspruch genommen werden (vgl. Prinzessinnengarten 2019).



**Abb. 10**  
 Beispiel für einen Umsonst-Laden  
**Abb. 11** Beispiel für eine offene  
 Werkstatt

## FAZIT

### QUELLENVERZEICHNIS

Deutsches Institut für Urbanistik (2013): Sicherheit im Übergang zwischen privatem und öffentlichen Raum. [online] <http://www.lpr.niedersachsen.de/html/download.cms?id=1647> [08.08.2019]

Diloumbaka, Ethel (2018): Navarinou: The Athens City Park Created and Run by Locals. [online] <https://theculturetrip.com/europe/greece/articles/navarinou-the-athens-city-park-created-and-run-by-locals/> [01.08.2019]

Drexler, Hans (2017): Wer teilt, bekommt mehr. [online] [https://www.bda-bund.de/wp-content/uploads/2017/08/WohnenIK\\_Internetlr.pdf](https://www.bda-bund.de/wp-content/uploads/2017/08/WohnenIK_Internetlr.pdf) [14.09.2019]

Gatti, Mirko; Gruber, Stephan; Hiller, Christian; Kaldenhoff, Max; aus dem Moore, Elke; Ngo, Ahn-Linh; Rüb, Christine (2017): An Atlas of Commoning: Orte des Gemeinschaftens. in: Arch+, Jg. 2017, Nr. 232, S. 1

Härtel, Winfried (2015): Spreefeld Berlin. [online] <https://www.cohousing-berlin.de/de/projekte/spreefeld-berlin/> [08.08.2019]

Institut für Mittelstandsforschung Universität Mannheim (2015-2019): Community Gardening. [online] <https://www.i-share-economy.org/glossar/community-gardening> [01.08.2019]

Lekka Angelopoulou, Sofia (2019): multifunctional space ypsilon. [online] <https://www.designboom.com/architecture/beetroot-identity-greek-multifunctional-space-ypylon-02-11-2019> [29.08.2019]

Gemeinschaftlich genutzte Infrastrukturen und Räume sind wichtige Treiber für nachhaltige Lebensstile. Es sind Räume der Verhandlung und Erfahrung. Räume für Kommunikation und Sozialisation. Räume für Eigenarbeit und Do-it-together-Kulturen.

Es sind Räume der Gemeinschaft, Solidarität und demokratischen Mitbestimmung. Sie vernetzen, lehren, fördern und fordern. Sie gewährleisten eine Durchmischung der Nutzer\*innengruppen und sind so ein gelungener Beitrag zu einer städtischen Vielfalt. Überdies haben sie einen Anteil an dem Wiedergewinn von Landschaft und Naturräumen innerhalb der Stadt.

Im besonderen Maße fördern die Betreiber\*innen der Räume ökologische Öffentlichkeit und setzen sich für den Ausbau offen zugänglicher Infrastrukturorte ein. Die Zugänglichkeit ist an dieser Stelle jedoch kritisch zu hinterfragen: Ähnlich der halböffentlichen und privatisierten öffentlichen Räume, sind viele Räume des Gemeinschaftens auch nur unter bestimmten Nutzungsbestimmungen erleb- und nutzbar und haben daher einen eingeschränkter Öffentlichkeitscharakter.

Sie schaffen jedoch besondere Qualitäten, die weder private noch öffentliche Räume schaffen können Ebenso wie Bibliotheken und Schwimmbäder sollten Räume des Gemeinschaftens dennoch zur Grundausstattung von Stadtteilen gehören. Denn Räume des Gemeinschaftens gehören heutzutage zu unseren Städten dazu.

Müller Sigrist Architekten (2017): Kalkbreite Soziale Mitverantwortung auf der Ebene des Wohnblocks übernehmen. in: Arch+, Jg. 2017, Nr. 232, S. 140

Prinzessinnengarten (2019): Offene Fahrradwerkstatt. [online] <https://prinzessinnengarten.net/projekte/kooperationsprojekte-vor-ort/offene-fahrradwerkstatt/> [01.08.2019]

Reiß- Schmidt, Stephan (2003): Der öffentliche Raum: Traum Wirklichkeit, Perspektiven. [online] [http://www.urbanauten.de/reiss\\_schmidt.pdf](http://www.urbanauten.de/reiss_schmidt.pdf) [10.09.2019]

Spektrum Akademischer Verlag (2001): Lexikon der Geographie. [online] <https://www.spektrum.de/lexikon/geographie/privater-raum/6230> [08.08.2019]

Verbund Offener Werkstätten e.V. (2019): Offene Werkstätten. [online] <https://www.offene-werkstaetten.org/seite/unsere-ziele> [08.08.2019]

Wintermantel, Beate (2019): Alles umsonst: In diesen Läden kostet Einkaufen nichts. [online] <https://utopia.de/umsonst-laeden-102770/> [08.08.2019]

Stravrides, S. & Helden, M. (2017): Gemeingut Stadt (Berliner Hefte zu Geschichte und Gegenwart der Stadt), 1. Auflage, Berlin: Neue Gesellschaft für Bildende Kunst)

# GEMEINGUT RAUM

## BEDEUTUNG GEMEINSCHAFTLICHER PROJEKTE IM URBANEN KONTEXT

CHARLOTTE NAMUTH

ILLUSTRATIONEN VON:

ANTONIA VON ARNIM

PAULINE ZAHN

Projekte des städtischen Gemeinguts werden immer zahlreicher und bekommen eine immer größere Bedeutung in unseren Städten, wobei ich mir jedoch die Frage stelle: für wen? Stavros Stavrides beschreibt in „Gemeingut Stadt“, dass es nicht nur den privaten, halböffentlichen und öffentlichen Raum gibt, wie klassisch gelehrt wird, sondern zusätzlich den gemeinschaftlichen Raum. Gemeinschaftlicher Raum unterscheidet sich insofern vom öffentlichen Raum, als dass er aus einer Notwendigkeit heraus entsteht, nicht „von oben“ gesteuert wird und dauerhaft offen und im Wandel ist (vgl. Stavrides 2017). Die Bedeutung von solchen Räumen wird in diesem Text anhand von Beispielen aus Athen, Thessaloniki und Berlin untersucht.



**Abb. 001**  
Begegnungsräume als Commons

## EINLEITUNG

Gemeinschaftlicher Raum unterscheidet sich insofern vom öffentlichen Raum, als dass er aus einer Notwendigkeit heraus entsteht, nicht „von oben“ gesteuert wird und dauerhaft offen und im Wandel ist (vgl. Stavrides 2017). In Anlehnung an die Definition von Stavrides werden die nachfolgenden Projektbeispiele in gemeinschaftlichen und für eine bestimmte Gruppe gemeinschaftlichen Raum mit gemeinschaftlichen Schwellenräumen unterteilt. Zu den letzteren gehören zum Beispiel Wohnprojekte, denen eine gewisse Privatheit zu Grunde liegt, die aber über Bereiche verfügen, die als „urban commons“ verstanden werden können. Diese Räume können als temporäre, geteilte Zwischen- oder Schwellenräume, die sich zwischen dem privaten, halböffentlichen und öffentlichen Raum befinden und für jeden zugänglich und nutzbar sein sollen, interpretiert werden. Aber sind sie das wirklich? Womöglich entstehen in solchen Räumen bestimmte Privilegien, sei es durch finanzielle Einschränkungen oder gleichförmige Themenfelder, die die Zugänglichkeit und Bedeutung auf eine bestimmte Gesellschaftsschicht einschränken. Bedacht werden muss dabei jedoch auch, dass viele Projekte noch im Entstehungsprozess sind, und vielleicht auch immer

sein werden. Solche Orte müssen wachsen und lernen, sich zu erproben und weiterentwickeln um existieren zu können und nicht an Aktualität und Relevanz zu verlieren.

### **Wie können diese Projekte eine allgemeine Bedeutung erhalten?**

Henri Lefebvre schreibt in „Das Recht auf Stadt“, dass es eine gesellschaftliche Trägerschaft und politische Kräfte braucht, um eine Wirksamkeit zu erreichen und dass sich urbane Strategien zwangsläufig auf die Präsenz und das Wirken der Arbeiterklasse stützen müssen (vgl. Lefebvre 2016). Die Arbeiterklasse und Mittelschicht sind demnach die, die im Kontext dieser Projekte wohnen und die das Leben in der Stadt ausmachen. Daraus lässt sich ableiten, dass die „urban commons“ nicht als Inseln funktionieren können und eine Integration in den städtischen Kontext nötig ist, um einen tatsächlichen Mehrwert für die Gesellschaft und allgemeine Bedeutung erhalten zu können. Um das Leben in den Städten durch solche Projekte zu verbessern, und zwar nicht für einen kleinen Teil der Gesellschaft, braucht es folglich einen Systemwechsel, einen allgemeinen

Prozess des Umdenkens. Lefebvre schreibt weiter, über Architekten und Soziologen:

„Weder der eine noch der andere schaffen gesellschaftliche Verhältnisse. Unter gewissen günstigen Bedingungen helfen sie Strömungen, sich zu formulieren (Form anzunehmen). Nur das gesellschaftliche Leben (die Praxis) in seiner umfassenden Fähigkeit besitzt solche Vollmachten.“  
(Lefebvre 2016: 154)

Weiterhin weist er auf die Notwendigkeit eines kritischen Maßes für die gesellschaftliche Veränderung hin:

„Nur gesellschaftliche Gruppen, Klassen oder Klassenteile, die zur revolutionären Initiative fähig sind, können sich der Lösung der städtischen Probleme annehmen und sie zur vollen Ausführung bringen“ (Lefebvre 2016: 159)

Was ist demnach unsere Aufgabe als zukünftige Architekt\*innen und Stadtplaner\*innen? Rahmenbedingungen schaffen, beraten, begleiten, Räume formen?

**Warum sind eine gesellschaftliche Durchmischung, Schnittstellen und Treffpunkte wichtig? Was für gesamtgesellschaftliche Vorteile ergeben sich daraus für das Projekt und das Quartier?**

„Sind die besonderen städtischen Bedürfnisse etwa nicht Bedürfnisse nach geeigneten Orten, Orten der Gleichzeitigkeit und Begegnung, Orten, an denen der Tausch nicht über den Tauschwert, den Handel und den Profit erfolgt? Wäre es nicht auch das Bedürfnis nach einer Zeit für diese Begegnungen, diesen Austausch?“ (Lefebvre 2016: 149)

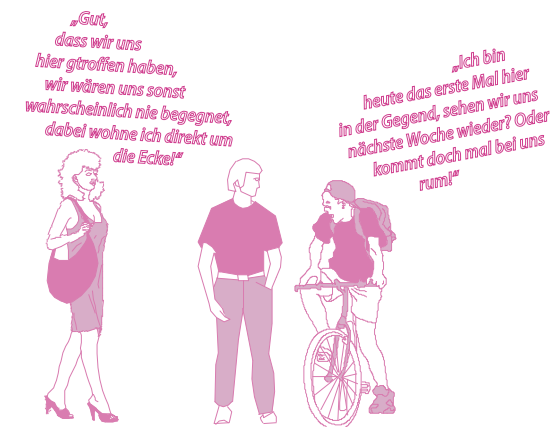
Nach Lefebvre hat jeder Mensch ein Recht auf das Städtische Leben. Daher muss der Fokus einer menschengerechten und lebendigen Stadt in Bezug auf öffentliche beziehungsweise gemeinschaftliche Räume auf den Zwischenräumen und Übergängen liegen, auf der Zugänglichkeit, der Außenwirkung, der Nutzbarkeit. Das Angebot von Treffpunkten fördert den Aufenthalt in öffentlichen Räumen, die Kommunikation, das Entstehen von Nachbarschaften. Stadtbesucher\*innen benötigen geeignete Räume, um sich kennen zu lernen, auszutauschen, voneinander zu lernen.



Für Menschen unterschiedlicher Kulturen kann dadurch ein Raum für einen friedlichen, positiven und voneinander profitierenden Umgang ermöglicht werden. Durch die Einbindung von Bewohner\*innen in gemeinwohlorientierte Projekte werden besondere Orte geschaffen, die Besucher\*innen und Nachbar\*innen anziehen. Es entsteht eine Verbindung zwischen Menschen, die sich ansonsten nie getroffen hätten. Mischung, Vielfalt und Flexibilität sind essenziell für ein lebendiges Stadtquartier. „Urban Commons“ bieten die Möglichkeit zu erproben, wie so etwas aussehen kann. Dabei ist die lokale Verankerung, die ortsspezifischen Einflüsse und Personen Voraussetzung für die Schaffung individueller Räume mit besonderer Bedeutung. Das Einbeziehen der Menschen vor Ort ist außerdem wichtig, um nicht nach Schließzeit und „Abreise der externen Nutzer“ einen toten Ort vorzufinden. Nur die Menschen, die dort wohnen, können dazu beitragen, dass Orte belebt werden und zwar 24 Stunden am Tag. Erst das macht das Gefühl von „Zuhause“ aus und schafft einen Stadtcharakter. So entstehen Orte, wo sich Menschen gerne aufhalten und Orte, die der Bezeichnung „Stadt“ gerecht werden. Interaktion und Austausch, Urbanität und das Gefühl von Stadt entstehen erst durch die Koexistenz verschiedener Menschen und somit unterschiedlicher Interessen, Wünsche, Eigenarten und Ziele: eine Mangelware in Zeiten wachsender Gentrifizierungsprozesse. Menschen, die vor Ort leben, wissen, was in ihrer Nachbarschaft gut und was verbesserungswürdig ist, was man noch braucht und was funktionieren

könnte. Räume städtischen Gemeinguts müssen einen Mehrwert für das angrenzende Quartier bieten um eine tatsächliche urbane Atmosphäre zu schaffen. In „Gemeingut Stadt“ beschreibt Stavros Stavrides die Situation während der Besetzung des Gezi-Parks 2013 beispielsweise wie folgt:

„Trotz langanhaltender Feindseligkeiten in der türkischen Gesellschaft gab es unvorhersehbare und schier unglaubliche Koexistenzen in der Besetzung: militante kurdische Gruppen mit Kemal\*innen, schwul-lesbische mit links-konservativen, stalinistische orientierte Aktivist\*innen.“  
(Stavrides 2017: 34–35)





### Gated Communities?

Wie bereits angesprochen, kommen einige Projekte in Bezug auf die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit an ihre Grenzen. Hier findet keine Einbindung in den städtischen Kontext statt, Übergänge sind nicht vorhanden und die Orte sind für den Großteil der Bewohner nicht nutzbar. Stavrides sagt dazu:

„Manchmal lassen wir uns dabei täuschen, das Prinzip des Gemeinschaftens in Prozessen zu sehen, die eigentlich höchst diskriminierend und exklusiv sind. Wir mögen die Bewohner\*innen einer Gated Community oder eine rassistische Gruppe als Gemeinschaftende (commoners) betrachten, weil sie Werte, bestimmte Ressourcen und sogar Reichtum teilen. Jedoch beruht das Teilen in diesen Fällen auf Ausgrenzung.“ (Stavrides 2017: 22)

Wären demnach beispielsweise ein Co-Working Space mit hohen Getränkepreisen oder ein Areal einheitlicher kultureller Nutzung ausgrenzend und könnten daher nicht als Gemeingut betrachtet werden? Wichtig erscheint, dass die einzelnen Projekte den Charakter des Quartiers abbilden. Gleichzeitig können auch Nutzungen vorhanden sein, die vor Ort neu sind und Menschen dadurch anziehen. Gerade diese Kombination macht die Stärke von „Urban Commons“ aus und bringt Menschen zusammen. Diese Orte laden dazu ein, sich mit neuen Themen zu beschäftigen. Ein friedliches Zusammenleben kann entstehen, wenn es Orte gibt, die eine Begegnung verschiedener Gruppen fördert.



## WOHNEN

### ALS URBAN COMMONS

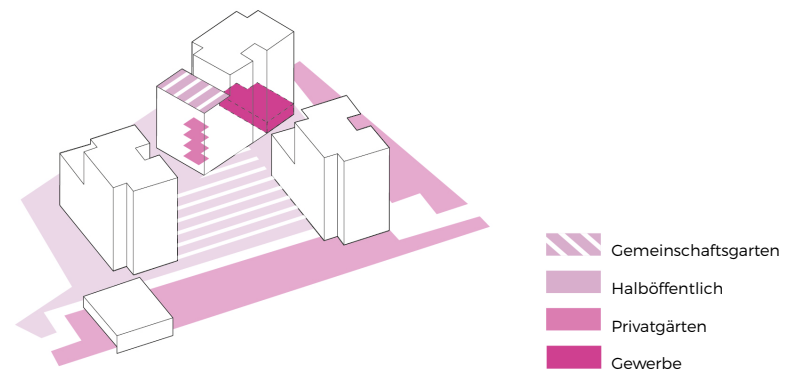
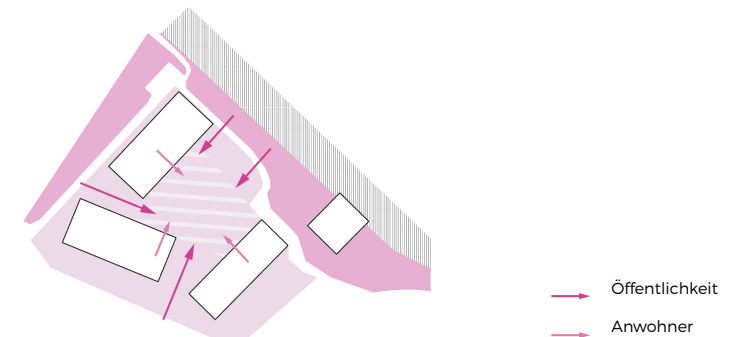
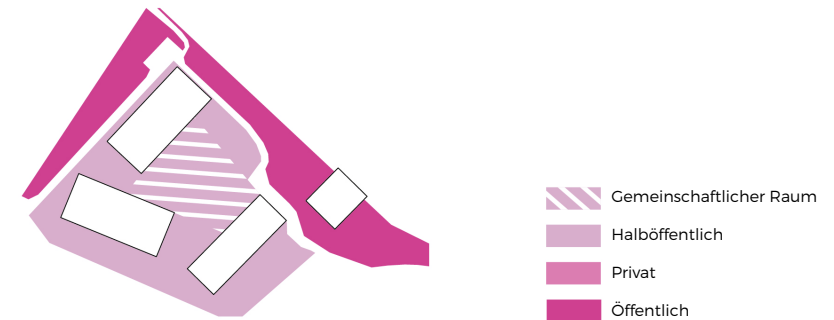
**Wie sieht die Einbindung in den städtischen**

**Kontext bei Beispielprojekten aus?**

Wohnen ist etwas sehr persönliches und in den meisten Fällen privates. Wie lässt sich an solchen Orten zusätzlich ein Mehrwert für die Menschen in der Umgebung generieren, ohne die Privatsphäre zu verletzen? Bei einem erhöhten Öffentlichkeitsgrad braucht es privaten Raum mit besonderen Qualitäten.

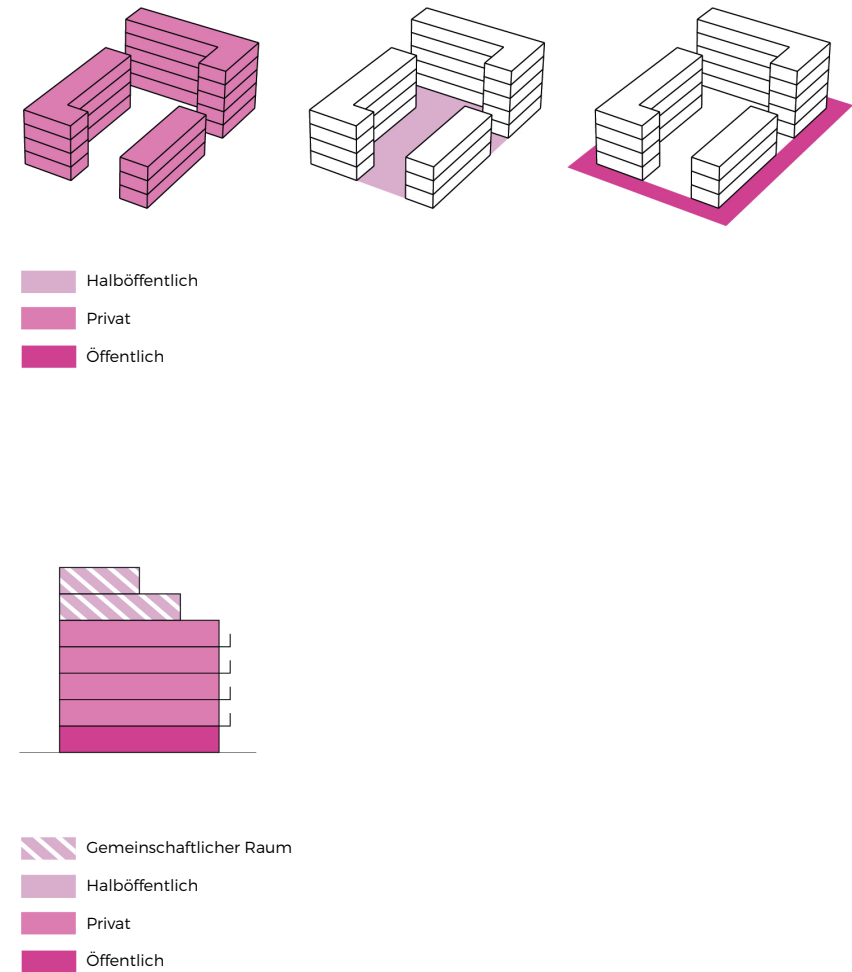
#### SPREEFELD

Sichtbar wird das zum Beispiel in der Bau- und Wohngenossenschaft „Spreefeld“ von fatkoehl Architekten, BARarchitekten und Carpaneto Architekten in Berlin. Hier wurde hochwertiges Wohnen für eine gemischte Bewohnerschaft in großen, WG-ähnlichen Gemeinschaften und in privaten Wohneinheiten geschaffen. Gemeinschaftliche und für die Öffentlichkeit anmietbare Räume bespielen das Erdgeschoss. Diese Räume weichen die Grenze zwischen privat und öffentlich deutlich auf, unter anderem weil der Zugang über den öffentlich zugänglichen Hof erfolgt. Dieser bildet sich zwischen den clusterartig angeordneten Gebäuden aus, ist offen und privat zugleich. Außerdem bietet das direkt angrenzende Spreeufer mit Sandfläche und Sitzgelegenheiten einen schönen Treffpunkt. Obwohl es sich hauptsächlich um ein Wohnprojekt handelt, wirkt es insgesamt sehr durchlässig und fördert den Austausch zwischen innen und außen.



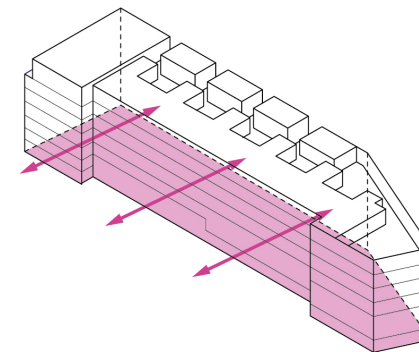
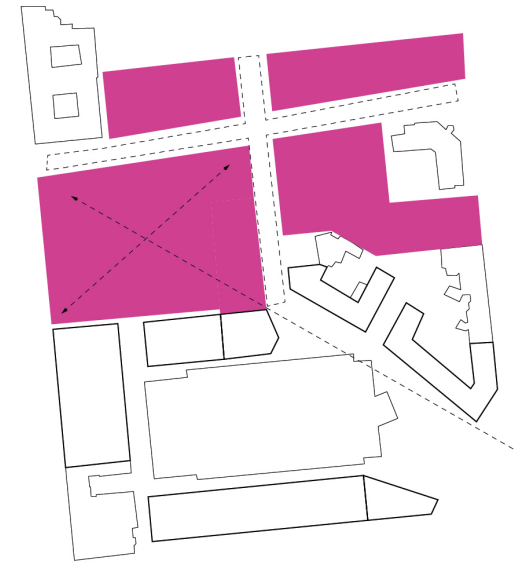
**POLIKATOIKA**

Ein Beispiel aus Athen ist die Typologie Polikatoika, bei der die Verknüpfung des öffentlichen und privaten Raumes das zentrale Thema ist. Der vom Bauhaus und Le Corbusiers Domino inspirierte Typ war ursprünglich gedacht, um nach den Zerstörungen des Krieges möglichst schnell und hochwertig mit geringer Grundfläche die Stadt zu verdichten. In den letzten 100 Jahren immer wieder überarbeitet, entwickelten sich die Gebäude nach kurzer Zeit zu einer schnellen, günstigen und flexiblen innerstädtischen Bauweise mit vielen Verknüpfungen von privatem und öffentlichem Raum. Durch verschiedene Gesetzesänderungen wurde zum Beispiel der Bau verschiedener Loggien und Balkone, ein Rücksprung der Erdgeschosszone, eine gewerbliche Nutzung, eine gemeinschaftliche Dachterrasse, sowie die Vermietung mehrerer Wohnungen innerhalb eines Gebäudes vorgeschrieben. Somit wurde der Übergang zwischen Öffentlich und Privat immer durchlässiger. Des weiteren entstehen durch die flexible Grundrissgestaltung in den Geschossen unterschiedlichste Wohnungsgrößen und Bewohner\*innenkonstellationen. Diese Wohntypologie fördert die Kommunikation zwischen innen und außen, initiiert gleichzeitig kleinere Gewerbe und trägt zur Belebung des Straßenraumes bei.



**IBEB**

Eine etwas andere Typologie ist das „IBEB“: Ein integratives Bauprojekt am ehemaligen Blumen-  
großmarkt von ifau und Heide & von Beckerath. Die durchlässige und gewerblich genutzte Erdgeschoss-  
zone rahmt und belebt im Osten den angrenzenden Platz und lässt mit zum Teil durchgesteckten und  
flexibel angeordneten Atelierräumen Blicke über  
mehrere Ebenen zu. Den Kontrast dazu bilden die  
darüber liegenden und nach innen, sowie oben  
orientierten Wohnungen. Diese bilden hochwer-  
tige und miteinander verknüpfte Räume, die im  
Gebäude die Kommunikation fördern, nach außen  
aber eher abgeschlossen wirken.

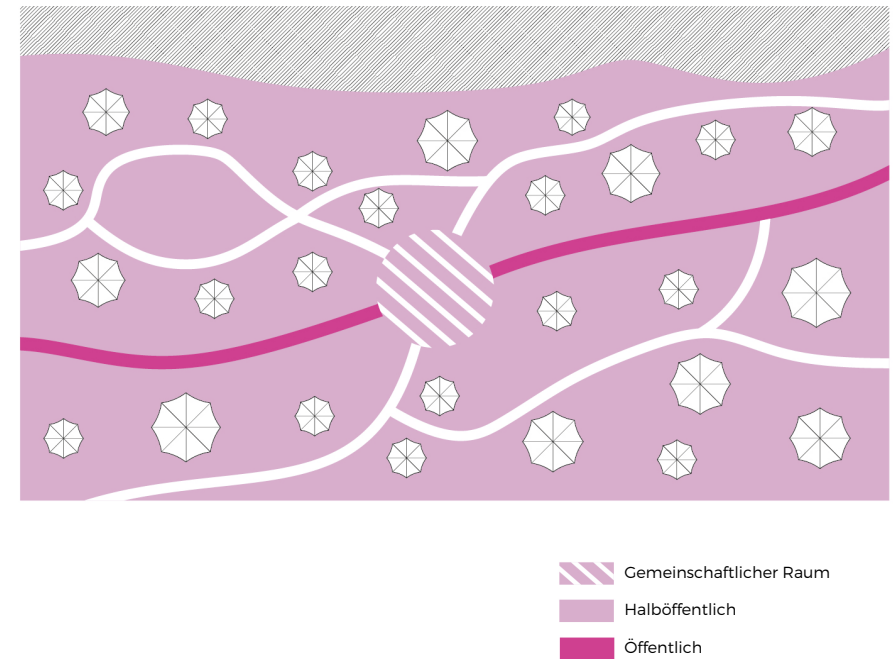


- Soziales
- Kunst/Verbände/Institutionen
- Wohnungen
- Öffentlich

- Privat
- Gewerblich genutzte Fläche

**TEEPEE LAND**

Bei dem Teepee Land, das direkt neben dem Spreefeld am Ende des momentan noch trampelpfad-ähnlichen Weges an der Spree liegt, sieht man eine im Vergleich dazu sehr offene und temporäre Wohnnutzung. Die in Tipis lebenden Bewohner\*innen wirken offen gegenüber Besuchern\*innen und organisieren unter anderem öffentliche Veranstaltungen. Auf Grund angrenzender Baumaßnahmen kommt momentan die Debatte auf, ob das Teepee-Land in naher Zukunft einem öffentlichen Weg entlang der Wasserkante weichen muss. Lässt sich eine solche informelle Siedlung in eine neue Entwicklung integrieren? Es bilden sich bereits jetzt Zonen ab, die eher öffentlich sind: Bereiche, die sich vom Weg aufweiten und genauso Teile, die privater sind, in denen Menschen wohnen. Würden diese Räume weiterhin erhalten bleiben, ließe sich dort ein Weg entlangführen, der das Projekt nicht versteckt oder verdrängt, sondern zeigt, wie andere Wohnformen aussehen können. Das essentielle an einer „Zeltstadt“ ist zudem die hohe Flexibilität, wodurch eine Lösung für dieses Aufeinandertreffen nach und nach entwickelt und optimiert werden könnte.



## KREATIVRÄUME ALS URBAN COMMONS

In Bezug auf kulturelle Räume und Co-Working Spaces sieht der Übergang wieder anders aus, da es sich generell um offene Nutzungen handelt. Ein Projekt, bei dem das Prozesshafte im Fokus steht und das sich gut mit der ehemaligen FIX-Brauerei in Thessaloniki vergleichen lässt, ist das Vollgut-Areal in Berlin. Mit dem KINDL Museum für zeitgenössische Kunst, dem Co-Working Space CRCLR, dem Kunstmuseum, und einer eher teuren Gastronomie bespielen das Gelände überwiegend elitäre Nutzungen. Geplant sind jedoch auch andere Nutzungen. Eine stärkere Einbindung in das Quartier entsteht, unter anderem durch medizinische Versorgungseinrichtung für nicht Versicherte, vergleichbar mit dem KIFA-Gesundheitszentrum-Athen. Auch der große Platz, momentan temporär bespielt, durch Urban Gardening um einen von Architekturstudenten errichteten Pavillon, wird weiterentwickelt. Die ehemalige Industriebrache hat das Potential ein toller gemeinschaftlicher Ort zu werden, an dem weiterhin ausprobiert und mitgemacht werden kann. Die ehemalige FIX-Brauerei in Thessaloniki ist noch ein paar Schritte davor. Das Gelände wurde nicht renoviert, es steht größtenteils brach, es wird nach und nach umgebaut. Auch hier wird

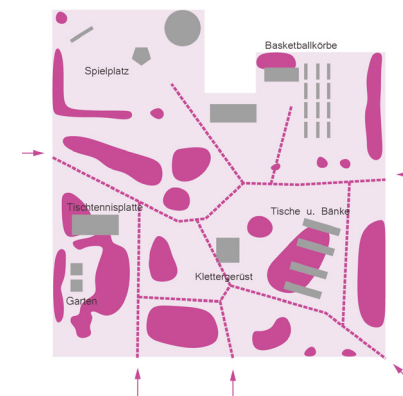
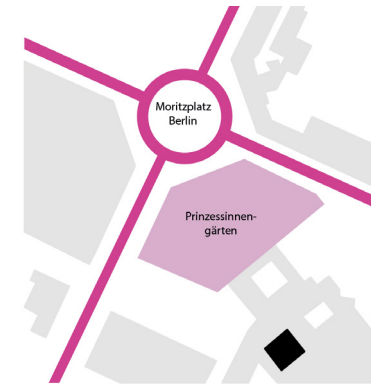
mit wechselnder Bewohnerschaft, die das Projekt nach und nach mitentwickeln, gearbeitet. Die Struktur wirkt intensiver und persönlicher, da es weniger zentrale Steuerung gibt. Das FIX-Gelände hat eine ähnliche Nutzung wie das Vollgut in Berlin, es scheint jedoch durch die bottom-up-Struktur flexibler und spontaner zu sein. Die Entwicklung der kommenden Jahre wird in diesem Projekt sicher spannend.

## GRÜNRAUM

### ALS URBAN COMMONS

Gut vergleichen lassen sich auch die Prinzessinnengärten in Berlin und der Navorino Park in Athen. Erstere wirken halböffentlich und sind zentral gesteuert. Sie sind zum Teil unternehmerisch: Pflanzen werden verkauft und Mitarbeiter beschäftigt, es gibt ein Café sowie externe Gastronomie, Workshops und Ähnliches werden angeboten, es gibt feste Öffnungszeiten. Wer sich aktiv beteiligen will, muss gewisse Dinge beachten. Das Erleben vor Ort hinterlässt jedoch einen anderen Eindruck: der Garten wirkt offen und durchlässig. Man kann sich frei bewegen und überall aufhalten. Auch Mitmachen ist möglich, zum Beispiel beim Anbau von Gemüse. Geerntet darf zu Discounter-ähnlichen Preisen.

Der Navorino Park in Athen ist öffentlich und dauerhaft offen. Die besetzte Fläche ist nachbarschaftlich organisiert und eher als Park und weniger als Garten betrieben. Damit unterscheidet sich die ehemalige Leerstelle zwischen den Gebäuden stark von den anderen Flächen in der Umgebung, die asphaltiert sind und als Parkplätze genutzt werden. Diese Fläche wurde von Anwohner\*innen aufgebrochen, nach und nach bepflanzt und bunt bespielt. Heute bildet sie einen generationsübergreifenden Treffpunkt, der von der Nachbarschaft gepflegt wird. Der Park vermittelt dadurch einen anderen Charakter als die Prinzessinnengärten: der Ort ist wirklich offen, jede\*r ist willkommen und kann mitmachen.



## MARKTHALLE ALS URBAN COMMONS

Ein anderes Beispiel für einen Quartierstreffpunkt ist die Markthalle Neun in Berlin Kreuzberg. Diese zieht jedoch seit längerem mehr Menschen von außerhalb, sowie Touristen an und bietet sehr hochwertige und regionale Lebensmittel an. Sie ist somit für immer weniger Anwohner\*innen nutzbar und entwickelt sich in Richtung Touristenattraktion. Die Betreiber der Markthalle schaffen durch das Konzept regionaler und saisonaler Produkte, sowie verschiedener Thementage einen sehr schönen Ort, der einen tollen Mehrwert und belebten Treffpunkt bietet, klammert jedoch nach und nach immer mehr Menschen davon aus.

Es gibt zur Zeit die Debatte, ob der dort ansässige Discounter durch einen Drogeriemarkt ersetzt werden soll, mit dem Ziel die Nutzungsmischung zu erhöhen und Abwechslung zu schaffen. Problematisch ist dies allerdings daher, weil viele der Menschen die schon sehr lange dort wohnen sich das sonstige Angebot der Markthalle nicht leisten können und auf den Discounter angewiesen sind.





## FAZIT

### WAS KANN MAN DARAUS LERNEN UND WAS ERGIBT SICH DARAUS FÜR UNS ALS ZUKÜFTIGE ARCHITEKT\*INNEN?

Wenn wir Räume mit Bedeutung schaffen wollen, ist es notwendig, nicht nur den baulichen Bestand zu analysieren, einzubeziehen und mit dem Neuen zu verweben, sondern genauso die Interessen, Meinungen, Existenzen und Dynamiken teilhaben zu lassen und den Ort weiter mit zu gestalten und dabei offen zu lassen für neu Hinzukommende. Und das schafft niemand alleine. Die Rolle des Architekten hat sich über die Jahrhunderte weg entwickelt von dem Universalkönner, der sowohl die heutige Architekt\*innen- als auch Ingenieursarbeit leisten musste und wandelt sich auch weiterhin zu einer engen Kooperation verschiedenster Experten, die sowohl Anwohner\*innen, und somit Expert\*innen für ihr Quartier, als auch Politiker\*innen, Soziologen\*innen, Ökolog\*innen und ähnliches sein können. Wichtig dabei ist, dass ein allgemeines Umdenken stattfindet und dies auch in der Stadtentwicklungspolitik ankommt, dort, wo die Rahmenbedingungen für neue Räume festgelegt werden, und das hat hauptsächlich etwas mit Weiterbildung zu tun. Wir bauen für künftige Generationen und dafür sollte das Wissen, das wir haben auch allgemeine Anwendung finden und nicht bloße Theorie bleiben. Die Gesellschaft ist dafür schon da, die

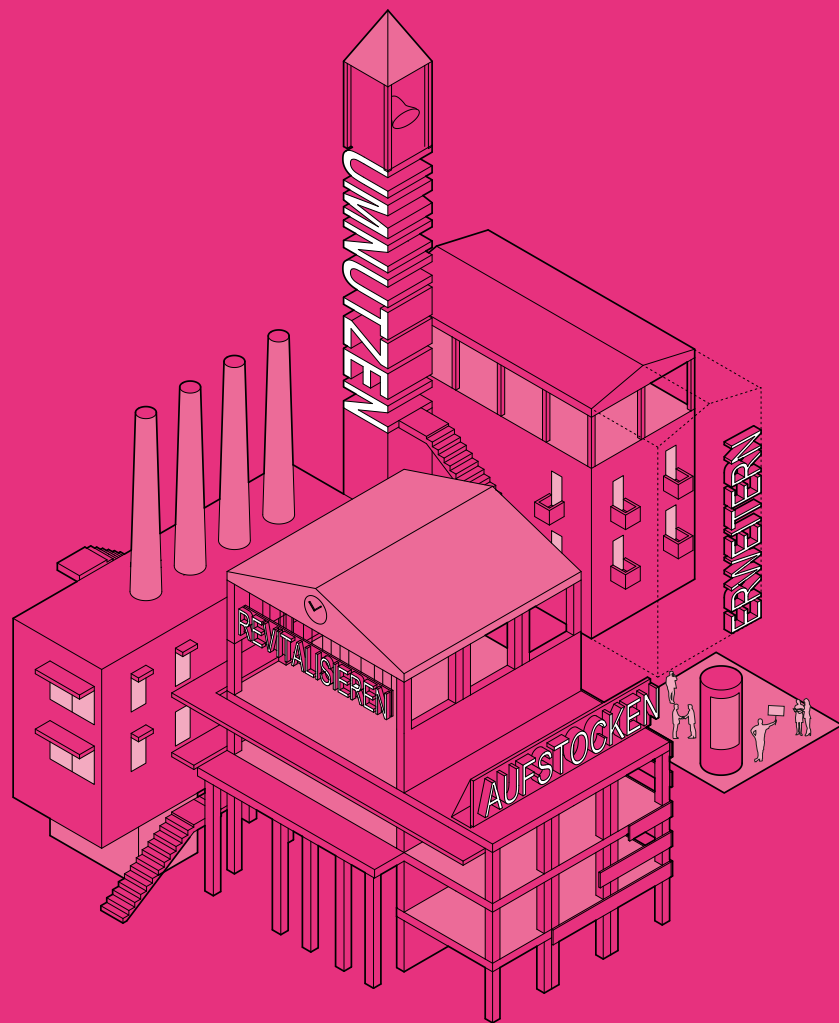
Stadtentwicklung hat die moralische Verpflichtung sich ihr anzupassen und für die zu bauen, die tatsächlich an den Orten wohnen und leben. Die von uns besichtigten Projekte zeigen, dass wir auf einem guten Weg sind, zu welcher Vielfalt das Gemeinschaften führen kann und wie durch prozesshaftes Wachstum tolle Orte des Miteinander entstehen. Prof. Dr. Eike Bohlken beschreibt dies in „Das Gemeinwohl – Orientierungsmaßstab der Stadtentwicklung“ wie folgt:

„Damit etablieren sie eine Verpflichtung für die Inhaber politischer Ämter, die Gesellschaft im Rahmen der Daseinsvorsorge so zu gestalten, dass diese Güter für jedes einzelne Mitglied des Gemeinwesens produziert, bereit gehalten und langfristig gesichert werden.“ (Bohlken 2018: 11)

Es geht also um unser aller Lebensgrundlage.

#### QUELLENVERZEICHNIS

- Stavrides, S. & Heyden, M. (2017): Gemeingut Stadt (Berliner Hefte zu Geschichte und Gegenwart der Stadt) (1. Auflage). Berlin: Neue Gesellschaft für Bildende Kunst. Seite 25, Zeile 22 -29.
- Lefebvre, H. & Schäfer, C. (2016). Das Recht auf Stadt (Nautilus Flugschrift). (B. Althaler, Übers.) (Deutsche Erstausgabe.). Hamburg: Edition Nautilus, Seite 159, Zeile 30-34.
- Lefebvre, H. & Schäfer, C. (2016). Das Recht auf Stadt (Nautilus Flugschrift). (B. Althaler, Übers.) (Deutsche Erstausgabe.). Hamburg: Edition Nautilus, Seite 154, Zeile 3-9.
- Lefebvre, H. & Schäfer, C. (2016). Das Recht auf Stadt (Nautilus Flugschrift). (B. Althaler, Übers.) (Deutsche Erstausgabe.). Hamburg: Edition Nautilus, Seite 159 Zeile 11-15.
- Lefebvre, H. & Schäfer, C. (2016). Das Recht auf Stadt (Nautilus Flugschrift). (B. Althaler, Übers.) (Deutsche Erstausgabe.). Hamburg: Edition Nautilus, Seite 149, Zeile 16-21.
- Stavrides, S. & Heyden, M. (2017): Gemeingut Stadt (Berliner Hefte zu Geschichte und Gegenwart der Stadt) (1. Auflage). Berlin: Neue Gesellschaft für Bildende Kunst. Seite 34, Zeile 30-33 - Seite 35, Zeile 1-2.
- Stavrides, S. & Heyden, M. (2017): Gemeingut Stadt (Berliner Hefte zu Geschichte und Gegenwart der Stadt) (1. Auflage). Berlin: Neue Gesellschaft für Bildende Kunst. Seite 22, Zeile 6-11.
- Bohlken, E. (2018). Das Gemeinwohl - Orientierungsmaßstab der Stadtentwicklung (Informationen zur Raumentwicklung. Eine Zeitschrift des Bundesministeriums für Bau-Stadt-und Raumforschung). Gemeinwohl: Konsequenzen für die Planung?. (05/2018), Seite 11, Zeile 41-45.



## ALTE RÄUME, NEUE NUTZUNGEN

### BEISPIELPROJEKTE ZUR REVITALISIERUNG UNTERSCHIEDLICHER GEBÄUDETYPOLOGIEN

ANTJE SAGER

LORENZ JUNGE

ALEXANDER BOUCHNER

Dieser Artikel untersucht Ansätze zur möglichen Revitalisierung von Leerständen und kaum genutzten Immobilien. Zu Beginn werden Einflüsse beleuchtet, die bei bestimmten Gebäudetypologien zu Leerständen führen können. In einem Fünf-Schritte-Plan werden in vereinfachter Form Stationen vorgestellt, die ein erfolgreicher Revitalisierungsprozess durchlaufen sollte. Darüber hinaus werden Umnutzungs- oder Aufstockungspotenziale anhand von Beispielprojekten untersucht. In einem Katalog werden Revitalisierungsstrategien für die fünf ausgewählten Gebäudetypologien dargestellt: Handelsbauten, Industrie und Gewerbe, Büro und Verwaltung, Sakralbau und zuletzt für Parkhäuser.

## STANDORTE

### ZWISCHEN ZENTRUM UND PERIPHERIE

#### Leer-

**stände** befinden sich überall und sind je nach Standort und Gebäudeart einfacher oder schwieriger umzunutzen. Leerstand in einer innenstadtnahen Lage ist oft beliebt für eine Umnutzung und bietet viele Potenziale. Am Stadtrand oder in ländlichen Gebieten ist Leerstand oftmals eine Herausforderung und kann nicht entsprechend umgenutzt werden, da die Abnehmer fehlen.

#### Park-

**häuser** sind meist sehr große Gebäudevolumen, welche in direkter Nähe der Innenstadt liegen oder an wichtigen infrastrukturellen Knotenpunkten.

#### Indus- triebauten

in Innenstadtlage werden gerne für den Einzelhandel, Büros oder Wohnungen umgenutzt. Außerhalb der Stadt liegende Objekte werden häufig für kulturelle Zwecke oder eine neue industrielle Nutzung verwendet.

#### Handels-

**bauten** werden häufig für eine Umnutzung als günstig angesehen, da sie sich fast immer in zentraler Lage befinden.

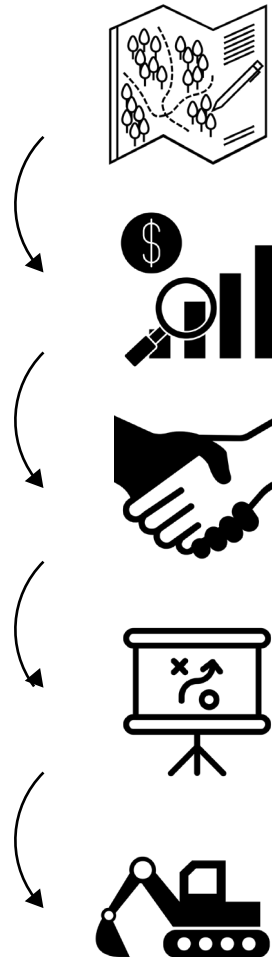
#### Büro-

**gebäude** sind in der Stadt oder Gewerbegebieten anzutreffen. In der Stadt bieten sie sich für eine Wohnnutzung an, in Gewerbegebieten ist dies nicht möglich.

#### Sakral-

**bauten** befinden sich historisch bedingt meist im Zentrum von Siedlungen. Daher sind sie entweder in zentraler städtischer Lage oder auch in über die Zeit eingemeindeten Ortschaften. Daher sind sie häufig in direkter Umgebung von Wohnbauten.

## AKTEURE UND PROZESSE HINTER DER REVITALISIERUNG



### 1. VORLAUF

- Analyse der Entwicklungen und Veränderungen
- Benennung der möglichen Nutzungsänderungen
- Formulierung der Zielvorstellungen

### 2. PROZESSDEFINITION

- Analyse und Einordnung des Objektes mit Blick auf die bisherige und eine mögliche zukünftige Nutzung auf den baulichen Zustand.
- Kontaktaufnahme zwischen Eigentümer\*in und Kommune

### 3. VEREINBARUNGEN

- Austausch zwischen den städtischen Vertreter\*innen, Eigentümern und Projektentwickler\*innen
- Gemeinsame Vereinbarungen zur Projektentwicklung

### 4. QUALIFIZIERUNG

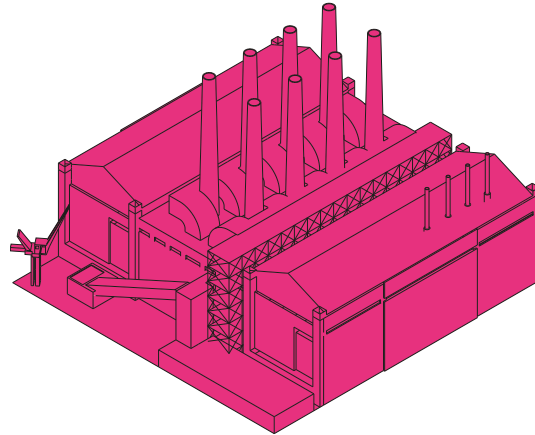
- Strategien für eine Nachnutzung
- Konkretisierung von Nutzungsoptionen
- Öffentlichkeitsarbeit

### 5. MOBILISIERUNG UND UMSETZUNG

- Konkretisierung, der baulichen, funktionalen und rechtlichen Bedingungen
- Vertragliche Regelungen
- Bauliche Umsetzung

**Quelle:**  
2015: Innovationen für Innenstädte; Nachnutzung leerstehender Großstrukturen. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

## INDUSTRIEGEBÄUDE



Mit Beginn der Globalisierung in den 1960er Jahren brach immer mehr Industrie in den europäischen Städten weg. Es kam zu weitflächigen Industrieerständen. Die Bundesstiftung Baukultur schätzt, dass der Leerstand höher ist als der von Wohnungen in Deutschland. (vgl. MOZ.de, 2018) Zum Zeitpunkt der Errichtung vieler Fabriken um 1900 befanden sie sich am Rande der Stadt. Städte haben ihre Flächenausdehnung seitdem vervielfacht, deshalb befinden sich viele Industrieanlagen heute in zentraler Lage. Mangelhafte Bausubstanz und schädliche Belastungen im Gebäude erschweren oftmals eine Nachnutzung, weswegen es bei Industriebauten oft zum Abriss kommt. Demgegenüber steht der zunehmende Mangel an passendem und preiswertem Arbeitsraum für den rasant wachsenden Bereich der Kreativwirtschaft. (vgl. Reichenbach-Behnisch 2017: 11)

Bestimmte Typologien historischer Industriebauten sind besonders geeignet für die Umnutzung. Andere Industriegebäude, wie zum Beispiel große Hallen, sind entweder gar nicht oder nur mit hohen Aufwendungen nutzbar. Kompakte historische Industrieanlagen verfügen in der Regel über eine sehr gute Bausubstanz. (vgl. Reichenbach-Behnisch 2017: 11)

Leerstehende Gewerbe- und Industriebauten in Innenstadtlage werden meistens für den Einzelhandel, Büros oder Wohnungen umgenutzt. Außerhalb der Stadt liegende Objekte werden häufig für kulturelle Zwecke oder eine neue industrielle Nutzung verwendet. Ob alle Bereiche der ehemaligen Industrieanlagen genutzt werden, muss in der Regel abgewägt werden. Der Nutzen und der finanzielle Aufwand werden dabei gegenübergestellt.

**Quelle:**  
Reichenbach-Behnisch, Jana (2017): Bauteilkatalog. Niederschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieareale für die Kreativwirtschaft. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

MOZ.de (2018): Super Gebäude, aber falsche Stadt. [online] <https://www.moz.de/nachrichten/brandenburg/artikel-ansicht/dg/0/1/1685247/htm> [08.01.2020]

## BAUMWOLLSPINNEREI LEIPZIG | SACHSEN



**Vorherige Nutzung**  
Baumwollspinnerei

**Neue Nutzung**  
Ateliers, Büroflächen,  
Werkstätten, Gastronomie,  
Ausstellungsflächen,  
Einzelhandel, Kunstrundgänge

**Baujahr**  
1884

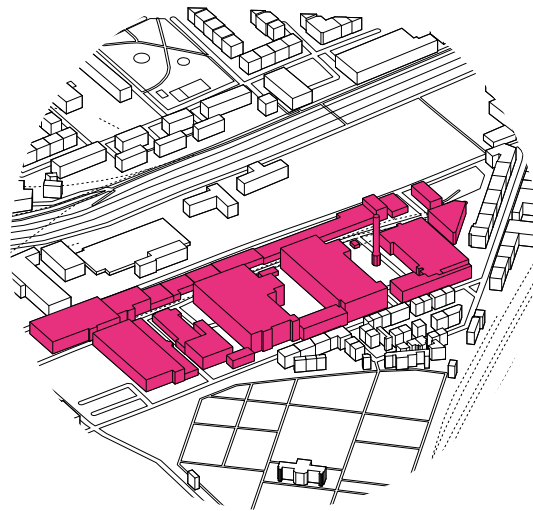
**Umbau**  
2001

**Grundstücksfläche**  
ca. 6ha

**Nutzfläche**  
70.000 m<sup>2</sup>

**Bauherr/Eigentümer\*in**  
privat

**Mietpreis/m<sup>2</sup>**  
ca. 3,00-4,50 €/m<sup>2</sup>



Die Baumwollspinnerei Leipzig war Anfang des 20. Jahrhunderts die größte Baumwollspinnerei Kontinentaleuropas. 1992 ist die Baumwollgarnproduktion eingestellt worden. Wenige Jahre später bezogen Künstler\*innen die ehemalige Spinnerei, es siedelten sich Architekturbüros und Werkstätten an. 1999 richtete das Leipziger Schauspielhaus eine temporäre Spielstätte ein. 2005 eröffneten die ersten Galerien in der Spinnerei. Heute beheimatet die Baumwollspinnerei 11 Galerien und über hundert Ateliers für Malerei, Fotografie, Bildhauerei, Medien- und Konzeptkunst. Die Gebäude und Hallen wurden nach und nach saniert, die hochwertige Bausubstanz wurde erhalten.

**Quelle:**  
Spinnerei from cotton to culture:  
[online] <http://www.spinnerei.de/>  
[13.12.2019]

## WOHNBAU ARSENAL WIEN | ÖSTERREICH



**Vorherige Nutzung**  
Industriebau, denkmalgeschützt

**aktuelle Nutzung Bestand**  
70 Wohnungen

**additive Nutzung**  
32 Wohnungen

**Baujahr**  
1857

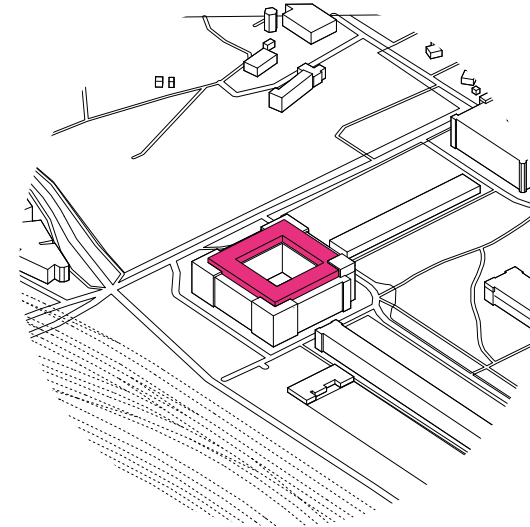
**Umbau**  
2019

**Nutzfläche**  
3.200 m<sup>2</sup>

**Bauherr/Eigentümer\*in**  
Arsenal Immobilien  
Development GmbH

**Architekt\*innen**  
BMW Architekten

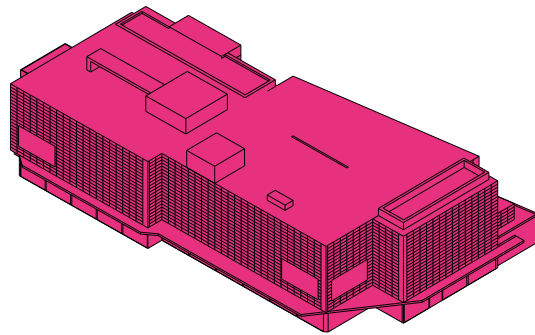
**Umbaukosten**  
ca. 10 Mio. Euro



Das denkmalgeschützte Industriegebäude wurde durch einen Dachausbau mit zweigeschossigen Maisonettwohnungen mit großzügigen Freiflächen erweitert. Die Denkmalschutzanforderungen konnten durch eine Zurücksetzung des Aufbaus hinter die vorgeschriebene 30 Grad-Sichtachse eingehalten werden. Die über dem dritten Stock befindlichen Dachräume wurden abgetragen. Es entstanden 32 neue Wohnungen, die über einen hofseitigen Laubengang im zweiten Dachgeschoss erschlossen sind.

**Quelle:**  
Beweem.: Arsenal – Objekt 16,  
[online] <https://www.bwm.at/projekte/arsenal-objekt-16/>, [14.12.2019]

## HANDELSBAUTEN



Warenhäuser prägten lange Zeit das Erscheinungsbild der Innenstädte. Nun stehen sie unter Wettbewerbsdruck, sowohl untereinander als auch zum Online-Handel. Seit den 1970er Jahren sinkt der Umsatzanteil von Warenhäusern im Einzelhandel stetig. 1970 machten Warenhäuser einen Anteil von 10 Prozent des gesamten Einzelhandelsumsatzes aus, 1990 waren es 4,6 Prozent und 2010 nur noch 2 Prozent (vgl. Junker et.al. 2015: 18). Durch allgemeine Veränderungen im Einzelhandel mit erheblichem Flächenwachstum, veränderten Standortanforderungen und einem stetig wandelnden Kundenverhalten mussten viele Warenhäuser, ihre Standorte aufgeben (vgl. Junker et.al. 2015: 5). Von den Schließungen waren vor allem Warenhäuser in Städten weniger als 100.000 Einwohnern\*innen, in Regionen mit einem Überangebot und solche abseits der 1A-Lagen betroffen (vgl. Junker et.al. 2015: 13).

Bei einer Umnutzung eines leerstehenden Warenhauses ist die meist zentrale Lage vorteilhaft. Die Größe der Warenhäuser eröffnet einerseits Spielräume, aber birgt auch Herausforderungen. Zum einen können die durch internationales Recht oder Insolvenzen beeinflussten Eigentumsverhältnisse Komplikationen bereiten. Hinzu kommen häufig hohe Kaufpreis-vorstellungen und zum Teil baulich schlechte Zustände der Objekte. Außerdem erlaubt die Tiefe des Baukörpers eines Warenhauses keine natürliche Belichtung. Eine vertikale Teilung des Gebäudes wird vereinzelt praktiziert, kann aber aufgrund der Baukonstruktion schwierig in der Umsetzung sein. Mögliche Nachnutzungen für leerstehende Warenhäuser sind andere Geschäfte mit großer Verkaufsfläche, wie Textil- und Elektrokaufhäuser, Lebensmittelmärkte oder mehrere Filialbetriebe. In den Obergeschossen befindet sich häufig eine handelsfremde Nutzung wie Büros und Praxen, Ärztezentren, Fitnessstudios, Gastronomie oder Kinos. Auch das Abtragen von Geschossen und der Bau von Wohnungen oder Büros auf dem Gesamtobjekt stellt eine Möglichkeit dar. (vgl. Junker et.al. 2015: 42)

**Quelle:**  
Rolf Junker, Nicole Pöppelmann,  
Holger Pump Uhlmann (2015):  
Neueröffnung nach Umbau,  
Innovationen für Innenstädte  
Nachnutzung leerstehender  
Großstrukturen. Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

## LANDESTHEATER UND VERWALTUNGSSITZ NEUSS | NRW



**Vorherige Nutzung**  
Horten Kaufhaus

**Neue Nutzung**  
Landestheater, Kreishaus,  
Programmkino, Ladenpassage  
mit Einzelhandel

**Baujahr**  
1962

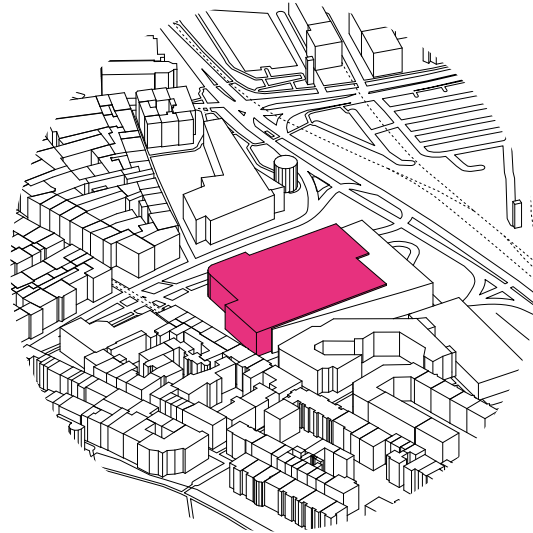
**Umbau**  
2000

**Nutzfläche**  
21.000 m<sup>2</sup>

**Bauherr/Eigentümer\*in**  
Neusser Bauverein AG und  
Rhein-Kreis Neuss

**Architekten\*innen**  
Ingenhoven & Ingenhoven, Neuss

**Umbaukosten**  
ca. 43,5 Mio. Euro



Das ehemalige Kaufhaus befindet sich nah am Busbahnhof und bildet das südöstliche Ende der Neusser Innenstadt. 1999 wurde das Horten-Warenhaus geschlossen. Noch während der Betriebsphase wurden Überlegungen und Planungen zur Umnutzung gemacht. Nach der Schließung begann der Umbau, in ein Kultur- und Dienstleistungszentrum mit ergänzenden Einzelhandelsflächen. Das ehemalige Kaufhaus beherbergt nun: den Sitz der Kreisverwaltung auf 10.867 Quadratmetern, den Spielort des Rheinischen Landestheaters mit einer Haupt- und Studiobühne, ein Programmkino, Gastronomie sowie kleinteiliges Einzelhandelsangebot.

**Quelle:**  
Rolf Junker, Nicole Pöppelmann,  
Holger Pump-Uhlmann (2015):  
Neueröffnung nach Umbau,  
Gelsenkirchen: Landesinitiative  
StadtBauKultur NRW 2020,  
S.21-24

## LINDENKARRE GELSENKIRCHEN-BUER | NRW



**Vorherige Nutzung**  
Hertie Kaufhaus

**Neue Nutzung**  
Nutzungsmischung aus  
Einzelhandel, Gastronomie,  
Senioren- und Pflegezentrum

**Baujahr**  
1912

**Umbau**  
2014

**Nutzfläche**  
8.600 m<sup>2</sup>

**Bauherr/Eigentümer\*in**  
Investorengemeinschaft  
Hochstraße 40-44

**Architekt\*innen**  
Dr. Schramm Fronemann  
Partner, Gelsenkirchen

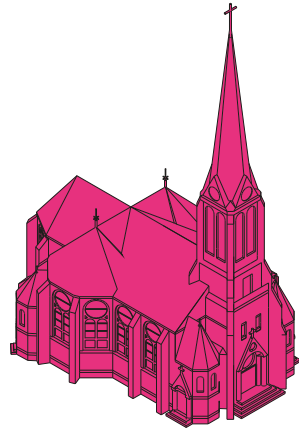


Der Baukörper ist seit 1912 ein fester Bestandteil von Gelsenkirchen-Buers. Nach der Insolvenz schloss das Hertie-Kaufhaus 2009 stand das Kaufhaus vier Jahre leer. 2013 kaufte eine Investorengemeinschaft die Immobilie. Das Innere der Immobilie wurde vollständig entkernt. Die Natursteinfassade wurde erhalten und saniert. Es wurden neue großzügige Schaufenster und Eingangsbereiche geschaffen. Seit 2015 ist auf rund 8.600 Quadratmetern nun eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen zu finden.

**Quelle:**  
Rolf Junker, Nicole Pöppelmann,  
Holger Pump-Uhlmann (2015):  
Neueröffnung nach Umbau,  
Gelsenkirchen: Landesinitiative  
StadtBauKultur NRW 2020,  
S.28-30



## SAKRALBAUTEN



Die beiden großen christlichen Kirchen in Deutschland befinden sich seit Jahren in einem Prozess des Wandels, der mit gesellschaftlichen Veränderungen zusammenhängt. Die Kirchenmitgliederzahlen sind rückläufig und die Gottesdienstbesucher gehen noch stärker zurück. Kirchengemeinden werden zu großflächigen Einheiten mit weniger Personal zusammengeslossen, sodass viele Kirchengebäude nicht mehr benötigt werden und eine Kostenbelastung darstellen. (vgl. Beste 2010: 2)

Kirchen sind neben der Symbolkraft der Gebäude für die christliche Gemeinschaft auch allgemeine Orientierungs- und Identifikationspunkte. Ein Verkauf oder Abriss von Kirchen greift in strukturelle Zusammenhänge ein. Ein Erhalt von Kirchengebäuden ist wegen ihrer sakralen und sozialen Bedeutung als auch aus baukultureller Sicht wichtig. (vgl. Beste 2010: 63)

Kirchengebäude sind keine Gebäudetypologie, die eine Umnutzung leicht macht. Finanzielle Rahmenbedingungen, Zeit- und Handlungsspielraum einer Gemeinde müssen berücksichtigt werden. Außerdem muss die neue Nutzung im Verhältnis zu der ursprünglichen sakralen Nutzung stehen. Die großen und offenen Räume der Kirchengebäude sprechen für eine Umnutzung als Ausstellungs- oder Veranstaltungsraum, hierbei braucht es jedoch oftmals finanzielle Unterstützung. Andere Nutzungen erfordern eine kleinräumige Unterteilung der Gebäude, was zu Konflikten mit dem Denkmalschutz führen kann. Kirchengebäude haben außerdem eine Sonderstellung im Bau- und Planungsrecht, weswegen es bei einer Umnutzung der Gebäude mit Bestimmungen wie der Stellplatzverordnung, Versammlungsstättenverordnung, Brandschutzbestimmungen oder Energiesparverordnung zu Problemen kommen kann. Kirchengebäude sind in ihrer baulichen Ausprägung sehr vielfältig. In keiner anderen Gebäudetypologie gibt es eine so große Bandbreite an Formen, Grundrissen, Bauarten und Standorten wie bei Kirchengebäuden. (vgl. Beste 2010: 53)

**Quelle:**  
Beste, Jörg (2010):  
Modellvorhaben  
Kirchenumnutzungen; Ideen,  
Konzepte, Verfahren; Sechzehn  
Beispiele aus Nordrhein-Westfalen,  
1. Aufl., Düsseldorf: Ministerium  
für Bauen und Verkehr des  
Landes Nordrhein-Westfalen

## HERZ-JESU KIRCHE MÖNCHENGLADBACH | NRW



**Vorherige Nutzung**  
Kirche

**Neue Nutzung**  
23 Wohneinheiten

**Baujahr**  
1903

**Umbau**  
2011

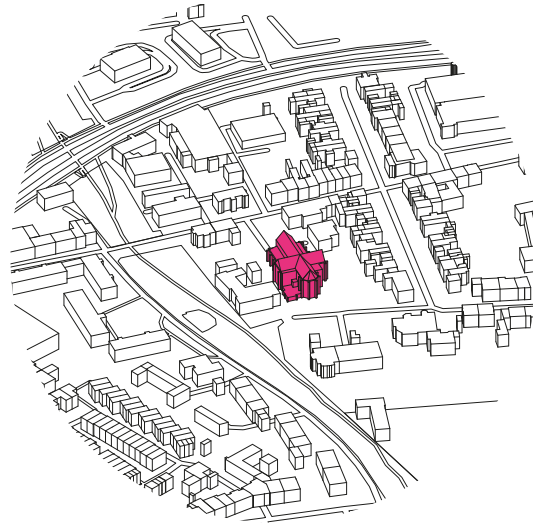
**Nutzfläche**  
1.560 m<sup>2</sup>

**Bauherr/Eigentümer\*in**  
Schleiff Denkmalentwicklung,  
Erkelenz

**Architekt\*innen**  
B15 Architekten,  
Mönchengladbach

**Mietpreis/m<sup>2</sup>**  
ca. 3,00-4,50 €/m<sup>2</sup>

**Quelle:**  
Bauhandwerk (2014): Umnutzung  
der Herz-Jesu-Kirche in  
Mönchengladbach zum  
Wohnhaus. [online] [https://www.bauhandwerk.de/artikel/bhw\\_2014-1-2\\_Umnutzung\\_der\\_Herz-Jesu-Kirche\\_in\\_Moenchengladbach\\_zum\\_Wohnhaus\\_1871593.html](https://www.bauhandwerk.de/artikel/bhw_2014-1-2_Umnutzung_der_Herz-Jesu-Kirche_in_Moenchengladbach_zum_Wohnhaus_1871593.html)  
[12.12.2019]  
Baunetz\_Wissen\_: Herz-Jesu-  
Kirche in Mönchengladbach.  
[online] <https://www.baunetzwissen.de/gebaeudetechnik/objekte/wohnen/herz-jesu-kirche-in-moenchengladbach-2987645>  
[13.12.2019]



Die Herz-Jesu-Kirche im Zentrum von Mönchengladbach wurde 1903 als neogotische Backsteinbasilika gebaut. Im Zweiten Weltkrieg wurde sie fast komplett zerstört und 1956 wiederaufgebaut. 1994 wurde das Gebäude unter Denkmalschutz gestellt. 2009 wurde die Kirche entwidmet. Bei der Umnutzung wurde das „Haus im Haus-Prinzip“ angewendet. Es wurde ein Mehrfamilienhaus in die Kirche gebaut, das unabhängig vom Bestand ist. Die Holzständerkonstruktion passt sich den Außenwänden und Säulen des Kirchenschiffes an. Das Mittelschiff dient als großer Treppen- und Fluchtraum. Das Fußbodenniveau in den Seitenschiffen der Kirche wurde tiefergelegt, um brauchbare Geschosshöhen zu erreichen. Die Gestaltung befolgt eine klare Trennung von Alt und Neu.

## ST. SEBASTIAN MÜNSTER | NRW



**Vorherige Nutzung**  
Kirche

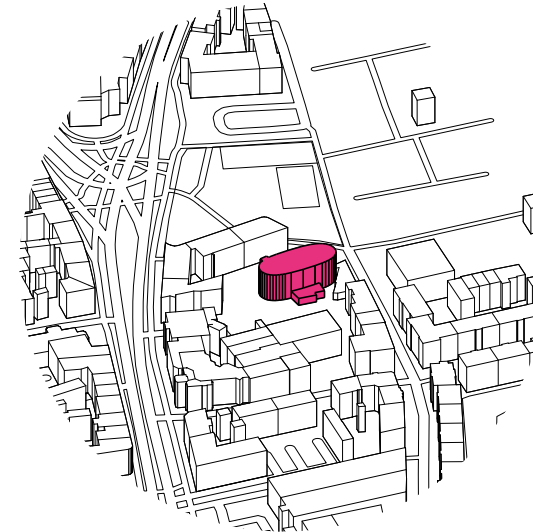
**Neue Nutzung**  
Kita Südhafen

**Baujahr**  
1962

**Umbau**  
2013

**Bauherr/Eigentümer\*in**  
Wohn+Stadtbau, Münster

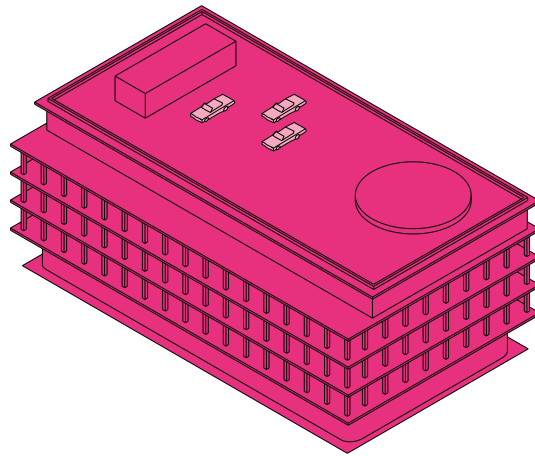
**Architekt\*innen**  
Bolles + Wilson, Münster



St. Sebastian in Münster wurde 1962 vom Architekten Heinz Esser erbaut und 2008 profaniert. Die nicht denkmalgeschützte Kirche war bereits zum Abriss freigegeben, bevor Sie 2013 durch die Münsteraner Architekten Bolles+Wilson zu einer Kita umgewandelt wurde. Die Form des elliptischen Kirchenschiffes wurde erhalten. Die Gruppenräume des Kindergartens sind als Haus-in-Haus-Lösung in zwei neuen Geschossen innerhalb des Kirchenraums untergebracht. Der untere Raum beherbergt drei Gruppenräume im Erdgeschoss und zwei Gruppenräume im ersten Obergeschoss. Auf den restlichen Flächen ist ein 500 Quadratmeter großer Indoor-Spielplatz entstanden.

**Quelle:**  
Baunetz\_Wissen\_: Umnutzung  
der Kirche St. Sebastian in  
Münster zur Kita. [online]  
<https://www.baunetzwissen.de/mauerwerk/objekte/soziale-einrichtungen/umnutzung-der-kirche-st-sebastian-in-muensterzur-kita-3236637>  
[04.12.2019]

## PARKHÄUSER



Der Gebäudetyp Parkhaus durchläuft einen epochalen Wandel. Er kommt aus den 60er- und 70er Jahren, als die Stadtplanung noch möglichst autofreundlich war. Parkhäuser sind ein hochgradig spezialisierter Gebäudetyp, die nur für einen einzigen Zweck konzipiert wurde: der Unterbringung möglichst vieler Autos. Zudem haben Parkhäuser meistens keine ansprechende Optik. Auch das Gebäudealter spielt eine Rolle, denn viele ältere Parkhäuser sind für größere Fahrzeuge nicht mehr geeignet. Durch die zunehmende Wohnraumknappheit wird aus Parkhäusern innerstädtischer Wohnraum geschaffen. Parkhäuser sind hierbei in den Fokus gerückt, da sich das Mobilitätsverhalten der Menschen verändert hat. Insbesondere die unter 35-jährigen haben oft kein eigenes Auto mehr und weichen immer mehr auf öffentliche Verkehrsmittel, das Fahrrad

oder Car-Sharing Angebote aus. Der Bedarf an Parkhäusern geht zurück. Viele Parkhäuser sind laut dem Bundesverband Parken nur zu 50 bis 60 Prozent ausgelastet. Parkhäuser werden nicht immer komplett umgenutzt und bieten sich gut für eine Nachverdichtung an. Denn sie liegen meistens in einer sehr guten Lage und die obersten Etagen werden selten genutzt und stehen oft leer. Dieser leerstehende Raum bietet die Möglichkeit für neue Konzepte. Es werden Parkplätze mit Gewerbe- und Wohnflächen in einem multifunktionalen Gebäude kombiniert. Durch Aufstockungen von Parkhäusern können Gastronomie, Kulturräume Stadtgärten, Wohnungen und Büros entstehen. Parkhäuser von Kliniken und Universitäten eignen sich für soziale Infrastruktur wie Kindergärten. Der ökonomische Vorteil von Aufstockungen von Parkhäusern entsteht durch die Nutzung des vorhandenen innerstädtischen Grundstücks mit dessen Infrastruktur und Außenanlagen. (vgl. Tichelmann et.al. 2019: 61–62)

**Quelle:**  
Karsten Ulrich Tichelmann,  
Dieter Blome, Tanja Ringwald  
(2019): Wohnraumpotenziale in  
urbanen Lagen, Aufstockung  
und Umnutzung von  
Nichtwohngebäuden, Darmstadt,  
Technische Universität  
Darmstadt, Fachbereich  
Architektur

## WOHNKRONE PARKHAUS HANNOVER | NIEDERSACHSEN



**Vorherige Nutzung**  
Parkhaus

**Neue Nutzung**  
Parkhaus mit 12  
Penthauswohnungen

**Baujahr**  
1964

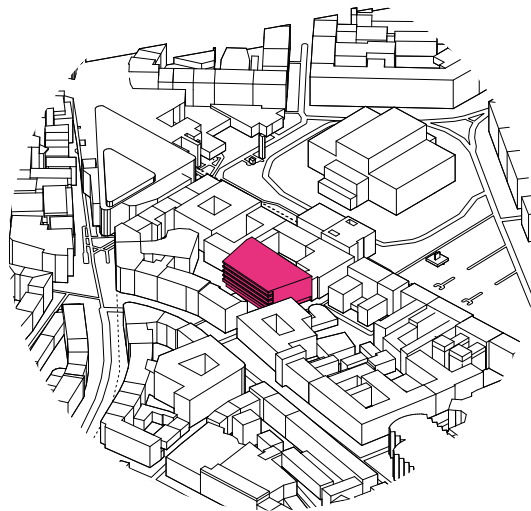
**Umbau**  
2016

**Grundstücksfläche**  
1.560 m<sup>2</sup>

**Bauherr/Eigentümer\*in**  
hanova – Gesellschaft für  
Wohnen und Bauen

**Architekt\*innen**  
Cityförster

**Umbaukosten**  
ca. 3 Mio.€



Das Parkhaus Windmühlenstraße gehört zu den ältesten Parkhäusern in Hannover. Bei der Sanierung wurden die Fassade und der Eingangsbereich des Parkhauses aufgewertet. Das Dach wurde eine Wohnbebauung aufgestockt. Die Wohnbebauung setzt sich architektonisch von der vorhandenen Parkhausstruktur ab. Die Wohnbebauung wird über eine Lobby im EG erschlossen, von der ein Aufzug und eine Treppe nach oben führen. Die Eingänge der Wohnungen sind zu einem zentralen Hof orientiert. Die Aufstockung mit Wohnflächen ist nicht nur eine Verdichtung baulicher Art, sondern auch ein Beitrag zur Nutzungsmischung.

**Quelle:**  
Cityförster: Wohnkrone Parkhaus  
Windmühlenstraße, [online]  
[https://www.cityfoerster.net/fileadmin/pdf/projects/cityfoerster\\_PWM\\_DE\\_A4\\_cp3.pdf](https://www.cityfoerster.net/fileadmin/pdf/projects/cityfoerster_PWM_DE_A4_cp3.pdf), [15.12.2019]

## KITA WOLKE 10 NÜRNBERG | BAYERN



**Vorherige Nutzung**  
Parkhaus

**Neue Nutzung**  
Parkhaus mit Kita

**Baujahr**  
1979

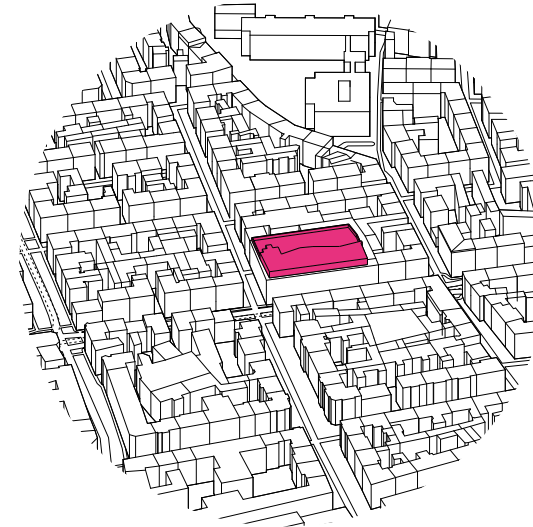
**Umbau**  
2015

**Nutzfläche**  
900 m<sup>2</sup>

**Bauherr/Eigentümer\*in**  
Kmak GmbH

**Architekt\*innen**  
querwärts Architekten

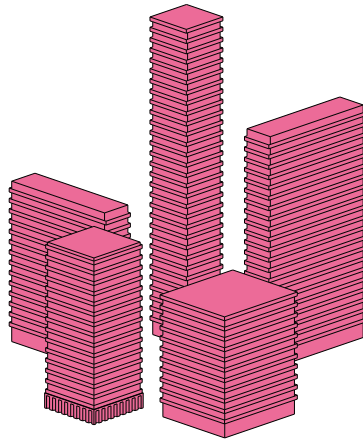
**Umbaukosten**  
2,7 Mio. €



Die Kindertagesstätte „Wolke 10“ liegt auf 16,70 Metern über dem Straßenniveau. Wie in vielen Großstädten ist freier Baugrund in zentraler Lage in Nürnberg Mangelware. Die Kindertagesstätte wurde von Querwärts Architekten geplant und ausgeführt. Die Architekt\*innen entschieden sich aufgrund der statischen Einschränkungen und aus ökologischen Gründen für einen leichten Holzständerbau. Dieser steht im Kontrast zur bestehenden massiven Betonstruktur. Erschlossen wird die Kita über einen Aufzug, der von der Straße direkt zur Eingangstür führt und im Notfall auch als Feuerwehraufzug dient. Der aufgesetzte Baukörper nimmt die südliche Hälfte des Parkdecks ein, der übrige Teil dient als Freibereich.

**Quelle:**  
Detail (2015): Hölzerne Krone: Kita  
Wolke 10 in Nürnberg, [online]  
<https://www.detail.de/artikel/hoelzerne-krone-kita-wolke-10-in-nuernberg-26428/>, [15.12.2019]

## BÜROBAUTEN



Der Leerstand von Büroflächen hat sich vor allem in den Jahren nach 2000 aufgebaut. Mittlerweile sind leerstehende Büroflächen in Großstädten allerdings Mangelware (vgl. Spiegel 2019).

In München und Berlin liegt der Leerstand von Büroflächen unter 1,7 Prozent. Auch Stuttgart und Köln liegen an dieser Grenze. Problematisch ist der Leerstand von Objekten aus den 60er und 70er Jahren in weniger attraktiven Lagen. Leerstand von Büroflächen kann durch besondere Herausforderungen begleitet werden. Bei neuen Bürogebäuden können die hohen und noch nicht abgeschriebenen Investitionen einer Umnutzung entgegenstehen. In der nicht vollständig leerstehenden Bauten gestaltet sich die Umnutzung der Gebäudeteile in der Umsetzung schwierig. Herausfordernd sind auch Bürogebäude an Hauptverkehrsstraßen liegen oder in Gewerbegebieten mit mangelhafter sozialer Infrastruktur

und Versorgung. Büroflächen werden bei einer Umnutzung häufig in Wohnflächen umgewandelt. In Frankfurt wurden zwischen 2014 und 2016, circa 325.000 Quadratmeter umgewandelt. Büroflächen in Wohnungen umgenutzt worden. Aus Sicht der Frankfurter Verwaltung ist baurechtlich eine Nutzungsänderung von Bürogebäuden in Wohngebäude meistens zulässig. Für das Wohnen sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen mit Ausnahme von Gewerbe- und Industriegebieten gegeben. Hinsichtlich der Gebäudekonfiguration weisen Bürogebäude im Vergleich zu Wohngebäuden oft ähnliche Parameter auf. Dies gilt für die Gebäudetiefe, die Geschosshöhe, wie auch für die Stellung auf dem Grundstück und von einzelnen Gebäudeteilen zueinander. (vgl. Baasner, Möller & Langwald Büro für Stadt- und Regionalplanung 2017)

**Quelle:**  
Baasner, Möller & Langwald  
Büro für Stadt- und  
Regionalplanung (2007):  
Chancen zur Umnutzung von  
Büroflächen zu Wohnraum in  
Frankfurt am Main, Frankfurt:  
Magistrat der Stadt Frankfurt  
am Main Dezernat Planung und  
Wirtschaft Stadtplanungsamt

Spiegel Online (2019): Fehlende  
Büros treiben Unternehmen aus  
Großstädten. [online] <https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/bueroelaechen-knapp-grossstaedten-droht-abwanderung-von-unternehmen-a-1254059-amp.html> [ 09.12.2019]

## BÜROTURM ZUM WOHNHAUS FRANKFURT AM MAIN | HESSEN



**Vorherige Nutzung**  
Bürogebäude, seit 2002  
leerstehend

**Neue Nutzung**  
Wohngebäude, 98  
Mietwohnungen

**Baujahr**  
1968

**Umbau**  
2010

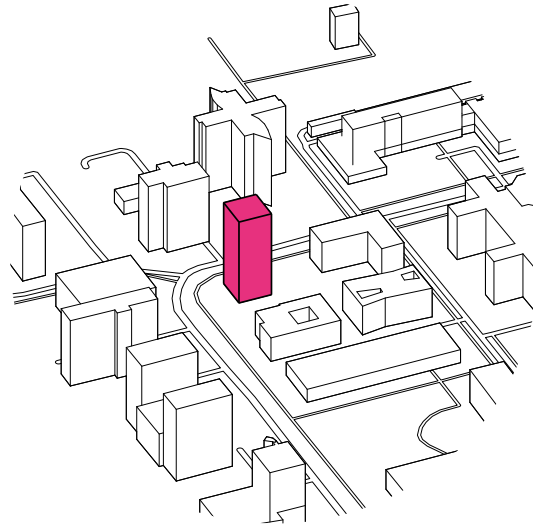
**Geschossfläche**  
9.800 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche**  
6.900 m<sup>2</sup>

**Bauherr/Eigentümer\*in**  
Dreyer Vierte  
Verwaltungsgesellschaft mbH

**Architekt\*innen**  
Stefan Forster Architekten

**Umbaukosten**  
15 Mio. Euro



Im Lyoner Viertel in Frankfurt-Niederrad wurden im Großem Rahmen Büroflächen in Wohnraum umgenutzt. Ein Pionierprojekt dafür ist dieses 14-stöckige Bürohochhaus. Es wurde um drei Geschosse erhöht, an den Gebäudeecken wurden Loggien angeordnet, die Brüstungen abgesenkt. Es wurden zwei Aufzüge entfernt und Sanitäranlagen integriert. Für den Brandschutz war eine Ertüchtigung der Wand- und Deckenkonstruktionen notwendig. Außerdem mussten durch die Aufstockung die Ausbaulasten in sämtlichen Geschossen berücksichtigt werden.

**Quelle:**  
Karsten Ulrich Tichelmann, Dieter Blome, Tanja Ringwald (2019): Wohnraumpotenziale in urbanen Lagen, Aufstockung und Umnutzung von Nichtwohngebäuden, Darmstadt, Technische Universität Darmstadt, Fachbereich Architektur

## UMNUTZUNG EINES BÜROHAUSES HAMBURG



**Vorherige Nutzung**  
Bürogebäude

**Neue Nutzung**  
Wohngebäude, 15 Wohnungen

**Baujahr**  
1960

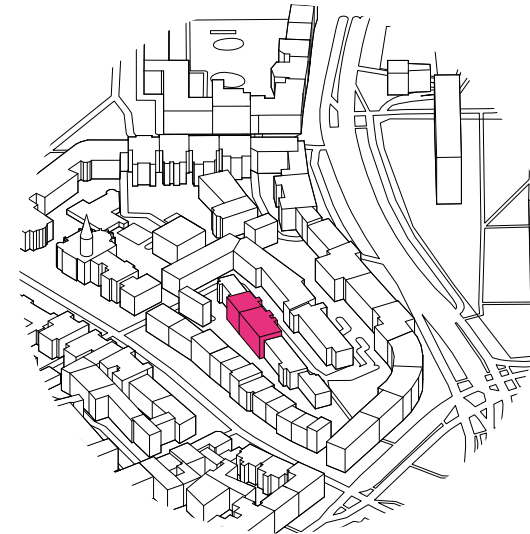
**Umbau**  
2005

**Bruttogeschossfläche**  
2.973 m<sup>2</sup>

**Wohneinheiten**  
83 bis 144 m<sup>2</sup>

**Architekt\*innen**  
blauraum architekten, Hamburg

**Umbaukosten**  
15 Mio. Euro



Ein fünfgeschossiges Bürogebäude aus den 60er Jahren wurde in Hamburg Havesterrude zu einem Wohnhaus umgebaut. Das Gebäude wurde komplett entkernt und ein zusätzliches Treppenhaus wurde eingebaut. An den Hoffassaden wurden Balkone angefügt und zu den Straßen hin Erker, in denen Küchen oder Bäder untergebracht werden können. Auf 2.973 Quadratmetern Bruttogeschossfläche schiefen blauraum architekten 15 Wohnungen mit 83 bis 144 Quadratmetern.

**Quelle:**  
Detail (2014): Wohnen statt Arbeiten: Umnutzung innerstädtischer Bürohäuser, [online] <https://www.detail.de/artikel/wohnen-statt-arbeiten-umnutzung-innerstaedischer-buerohauser12600/>, [16.12.2019]

## PRAXIS







# ANDERE AUTOR\*INNEN

## BAUEN IN GEMEINSCHAFT

JASPER MOSEBACH

ILLUSTRATIONEN VON:

CLARA ALBERT

TOM ZUMDICK

In Zeiten der Wohnungskrise und Wohnungsnot zeigen sich neue Entwicklungschancen durch selbstorganisierte Interessengemeinschaften. So werden die Bauherr\*innen immer häufiger auch zu den direkten Nutzer\*innen des geplanten Gebäudes. Diskutiert man über die Entwicklung einer Baulücke oder einer städtischen Leerstelle stolpert man mit großer Wahrscheinlichkeit über die Baugruppe als mögliches Entwicklungsmodell. Sie wird immer häufiger als Antwort auf die zunehmende Privatisierung der Stadtentwicklung angesehen. Einhergehend mit den Baugruppen als neue Entwicklungsform und Art des Bauens ist die Revitalisierung der Baugenossenschaften. Die Rückbesinnung auf gemeinschaftliches Wohnen, kostengünstiges Bauen, wenn möglich auf kommunalem Bauland. Welche Rolle nehmen die Architekt\*innen in Zusammenarbeit mit Baugruppen und Baugenossenschaften ein? Entsteht eine neue Autor\*innenschaft?

**Abb. 001**  
Bauen in Gemeinschaft



## BAUGRUPPE

Eine Bauherrengemeinschaft, heute oft als Baugruppe bezeichnet, ist der Zusammenschluss von mehreren privaten Bauherren mit dem Ziel, Wohnen und Gewerbeeinheiten zu planen, zu bauen und fast immer gemeinsam zu bewohnen. Im Gegensatz zu individuell erstellten und geplanten Eigenheimen ist das Bauen für eine Gruppe eines Mehrfamilienwohnhauses preiswerter. Schon ab Mitte des 19. Jahrhunderts fanden sich im Zuge der Lebensreform-Bewegung Menschen zusammen, die naturnah und ökologisch leben wollten. In der Planungsphase können neben persönlichen Wünschen auch gemeinschaftliche Vorstellungen berücksichtigt werden. Die Baugruppe legt auch die Zusammensetzung der späteren Bewohnerschaft fest, dies führt zu einer engen Verbundenheit und kann soziale Hausgemeinschaften für mehrere Generationen entstehen lassen. Da bei dem Bauen mit einer Baugruppe ein hoher Anteil von Eigenkapital nötig ist, um Projekte zu verwirklichen, ermöglicht die Baugruppe besonders den Besitz von Eigentum bei Menschen mit mittleren Einkommen. (vgl. Kleefisch-Jobst et.al. 2017: 82)

## BAUGENOSSENSCHAFT

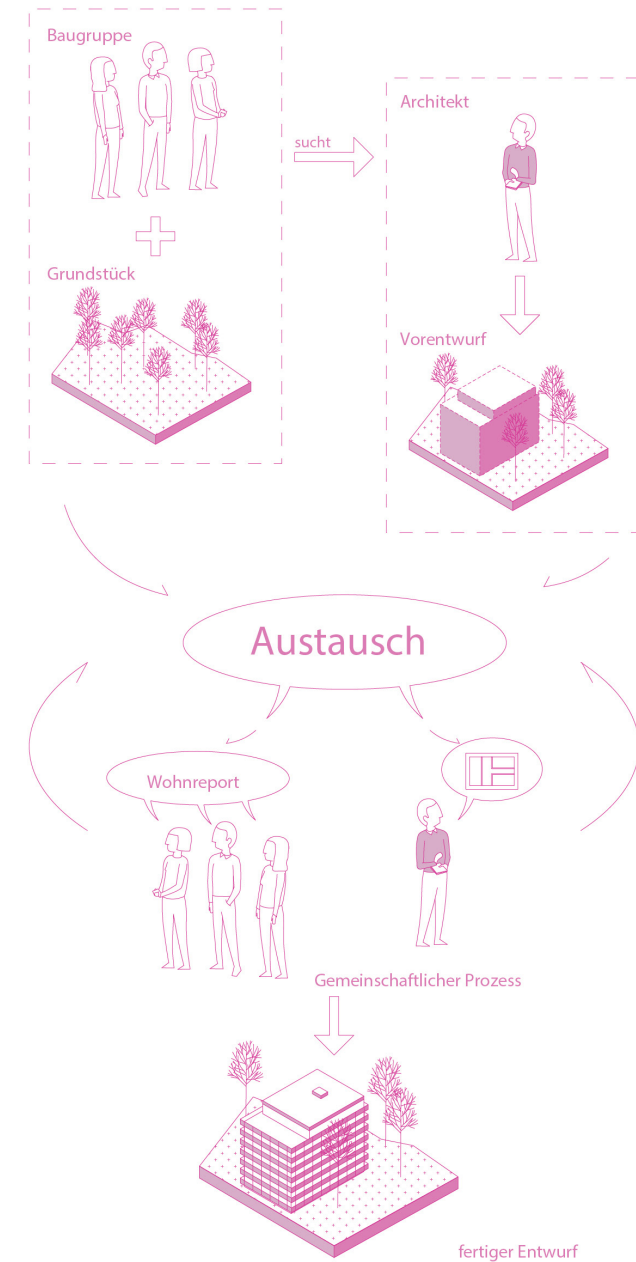
Eine Bau- oder Wohnungsbaugenossenschaft ist ein Zusammenschluss von Menschen mit dem Ziel, Wohnhäuser zu bauen und zu bewohnen. In einer Genossenschaft hat jedes Mitglied das gleiche Mitspracherecht, unabhängig von dem jeweils eingesetzten Kapital. Die Genossenschaftsbewegung im Wohnungsbau entwickelte sich in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und leistete einen großen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen. Berlin hatte einmal eine starke Wohnungsbaugenossenschaftsbewegung, und heute zählt die Stadt über 80 Genossenschaften, die mehr als 180.000 Wohnungen bereitstellen. Darunter befindet sich auch moderne Siedlungsarchitektur, unter anderem von Bruno Taut (Hufeisensiedlung). Die Basis für die Gründung einer Genossenschaft bilden häufig gemeinsame gesellschaftspolitische Überzeugungen. Dabei spielt Wohnen in der Gemeinschaft mit Gleichgesinnten eine besonders große Rolle. Während der Zeit der Weimarer Republik wurden die genossenschaftliche Selbsthilfe durch den Staat unterstützt. Durch preisgünstiges Bauland, Zuschüsse und Darlehen des Reiches sowie bei Bürgschaften für Hypotheken. Heute ist es vor allem wieder der Wunsch in einer Gemeinschaft zu leben, in der die gleichen politischen, kulturellen Ideale vertreten werden. (vgl. Kleefisch-Jobst et.al. 2017: 77)

## BAUGRUPPE R50

**Ifau und Jeske Fezer, Heide & von Beckerath**

Der Berliner Senat vergab im Sommer 2010 zum zweiten Mal wenige landeseigene Grundstücke zum Festpreis an Baugemeinschaften. In diesem Verfahren, in dem über das Konzept die Projekte in Bezug auf die stadtentwicklungspolitischen Ziele Berlins und dessen Realisierbarkeit entschieden wurde, erhielt eine Gruppe, bestehend aus Bauwilligen, den Architekt\*innen und den Projektentwickler\*innen den Zuschlag für das Grundstück Ritterstraße 50 in Berlin-Kreuzberg. (vgl. ifau et.al. 2011: 1)

Das kompakte Hochhaus mit umlaufenden Laubengang, sechs Vollgeschossen und einem Dachgeschoss, mit einer innenliegenden Erschließung entstand in einem heterogenen Umfeld mit Hochhäusern und einer Schule. Auf 2.056 qm Grundstücksfläche entstanden so 19 Wohneinheiten (96– 131qm), ein Atelier (20 qm), ein Mehrzweckraum (130 qm), Waschküche, Werkstatt und Dachterrasse. Der Wunsch der Bewohner\*innen gemeinsam, aber auch möglichst kostengünstig zu bauen, führte bei unterschiedlicher Größen und Raumgefügen der Wohnungen doch zu einer weitgehenden Übereinkunft der architektonischen Sprache. (vgl. Becker et.al. 2015: 106–108)



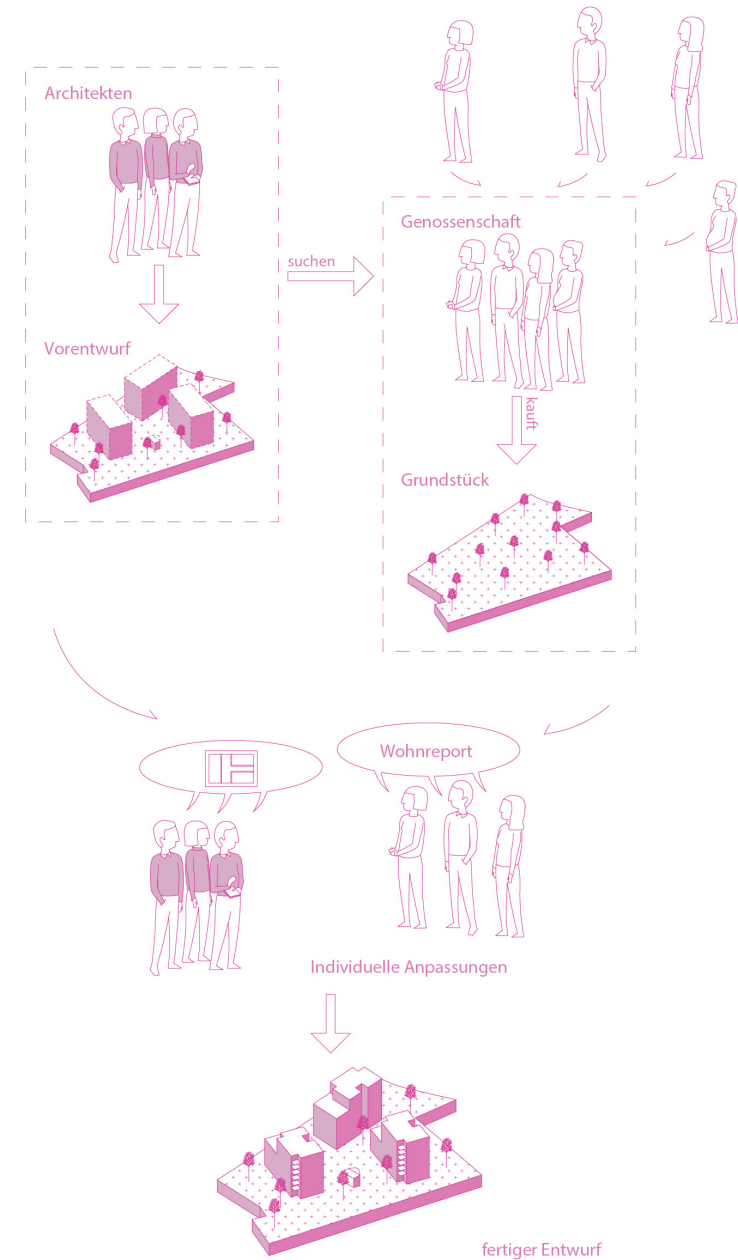
Die frühzeitige Auseinandersetzung der Mitglieder der Baugemeinschaft mit ihren Wohnvorstellungen, führte zu einer guten Grundlage für konkrete Grundrissarbeiten der Architekt\*innen des Baugruppenprojektes R50. Mit Unterstützung des sogenannten Wohnreports diskutierte die Baugemeinschaft erste Dimensionen, Strukturen, sowie räumliche Bezüge und Qualitäten ihrer Wohnansprüche. Neben Klärung der individuellen Bedürfnisse stand die gemeinschaftliche Verständigung über Ausstattung und Bauteilstandards im Vordergrund. Darauf folgte die Erörterung der einzelnen Raumanforderungen, Größen und Beziehungen der Räume und Zonen untereinander in Zusammenarbeit von Nutzer\*innen und Architekt\*innen. Dies geschah aber immer auf Basis der Regelgrundrisse, den grundlegenden Raumangeboten und Nutzungen anhand fixer Kernzonen und schematischer Raumeinheiten. Auf Grundlage der erarbeiteten Wohnreporte und der ergänzend dazu produzierten Texten und Modellen der Nutzer\*innen wurden verschiedene Grundrissvarianten schematisch notiert und besprochen. Diese Schemen dienten als Ausgangspunkt für die weitere Ausarbeitung der einzelnen Wohnungsgrundrisse und stellten eine erste Annäherung an die gesetzten Randbedingungen dar. Besonders besprochen und diskutiert wurden nicht nur die individuellen Räume, sondern auch die gemeinschaftlich nutzbaren Räume wurden Schwerpunkt der Planung und Abstimmungsprozesse. Erst in

Abstimmung mit den Nutzer\*innen erfolgte eine Konkretisierung der Planung. Durch diesen kontinuierlichen Dialog zwischen Architekt\*innen und Nutzer\*innen entstanden so genauere und verbindlichere räumliche Standards für die Realisierung kostengünstiger, energieeffizienter Wohnungen mit unterschiedlichen Raumqualitäten. (vgl. ifau et.al. 2011: 2-15)

## GENOSSENSCHAFT SPREEFELD

**Gesellschaft von Architekten mbH,  
Silvia Carpaneto, fatkoehl architekten,  
BarArchitekten**

Die drei achtgeschossigen Häuser in Kreuzberg sind als Diskussionsstoff über den heute statt findenden städtischen Wohnungsbaus gedacht. Dabei ging es weniger um profitorientierte Stapelung von Eigenheimen, sondern Bereitstellen von gemeinschaftlichen Lebensraum. Es entstand eine Idee der öffentlich Zugänglichkeit von Freiflächen im Erdgeschoss und die Kompensation für die Bewohner\*innen großzügiger gemeinschaftlicher Terrassen. Im Erdgeschoss werden von der Mitgliederversammlung, der Bau- und Wohnungsgenossenschaft Spreefeld Berlin eG, 'Optionsräume' vergeben und können temporär, als Werkstätten, Veranstaltungsräume oder ähnliches genutzt werden. Auf dem 7.414 qm messenden Grundstück entstanden so 65 Wohneinheiten, von Single über Familien bis hin zu Clusterwohnungen. Des Weiteren wurden Gewerbeflächen, Gemeinschaftsterrassen und Optionsräume generiert. (vgl. Becker et.al. 2015: 170–176) Am Anfang stand die Gruppenfindung durch die Architekturbüros: Silvia Carpaneto, fatkoehl architekten und BarArchitekten. Diese schlossen sich zusammen und gründeten für



dieses Projekt ‚Die Zusammenarbeiter‘. Es folgte eine dreijährige Debatte über Rechtsform und Eigentumsform, welche nach ersten Überlegungen nicht in einer GmbH endete, sondern in der Organisation als Genossenschaft, am Anfang bestehend aus 14 Gesellschaftern. Dies verhinderte auch eine als zu starke Individualisierung der einzelnen Wohnungen. Nach einer 18-monatigen Reservierung konnte das Grundstück auf dem freien Markt erworben werden. (vgl. Becker et.al. 2015: 170–176) Die Genossenschaftsgruppe wies eine relativ stark gemischte Struktur in Hinblick auf Alter, sozialer und kultureller Herkunft auf. Durch Förderkredite der KfW und ohne echtes Eigenkapital konnten so Genossenschaftsanteile erworben werden. Um die städtebauliche Setzung, die architektonische Sprache der drei Baukörper und den Entwurf der Erdgeschosszonen kümmerten sich die Architekturbüros von ‚Die Zusammenarbeiter‘. Durch diesen Zusammenschluss flossen immer wieder unterschiedliche Erfahrungen in den Arbeitsprozess mit ein. So wurde Entwurfsphase und Ausführungsplanung als Gemeinschaftsproduktion gedacht. Während der Planung wurden die Mitglieder, der Genossenschaft, früh in den Planungsprozess mit einbezogen und legten

einen Schwerpunkt auf die Partizipation in der Gestaltung des Gemeinsamen und nicht des Individuellen. So ist der Ausstattungsstandard der Wohnungen eher minimalistisch gehalten. (vgl. Ballhausen et.al. 2014)

## FAZIT

Die beschriebenen Modelle, ob Baugruppe beim R50 Projekt oder Baugenossenschaft beim Spreefeld zeigen, dass sich Möglichkeiten auftun, mit deren Hilfe Architekt\*innen aktiv werden können. Sie können Grundstücke erwerben, Planungsphasen einläuten und mit den Baugemeinschaften Projekte entwickeln.

Das Projekt R50 zeigt, wie Architekt\*innen sich die Autor\*innenschaft mit den Bauherr\*innen und späteren Nutzer\*innen teilen. Zwar gab es bei dem Planungsprozess viele Abstimmungen und Austausch, trotzdem gaben die Architekt\*innen die Rahmenbedingungen vor, führten die Mitglieder der Baugruppe an das räumliche Entwerfen heran und fungierten als Moderator\*innen. Dies ergab eine intensive Auseinandersetzung mit den individualisierten Ideen und brachte gute gemeinschaftlich nutzbare Räume hervor.

Anders als beim R50, fungieren Architekt\*innen beim Projekt Spreefeld als Initiator\*innen. Mit konkreten städtebaulichen Ideen, Ansätzen zu Raumgefüge und Nutzung konnte das Projekt in Zusammenarbeit mit der Genossenschaft umgesetzt werden. Es wurde weniger auf die individuellen Bedürfnisse der Nutzer\*innen eingegangen, dafür konnten aber in Zusammenarbeit

mit den Mitgliedern der Genossenschaft interessante, gemeinsam nutzbare Räume entworfen werden.

Es stellt sich die Frage, ob Baugruppen, deren Mitglieder häufig der gehobenen Mittelschicht angehören, eine große Relevanz im Kontext der aktuellen Herausforderungen in der Stadtentwicklung bekommen können. Wahrscheinlicher ist, dass Genossenschaften sowie andere nicht-spekulative Organisationsformen unter Anleitung von zukunftsorientierten Architekt\*innen und Planer\*innen eine prägende Rolle im Stadtentwicklungsprozess spielen und zur einer sozialen und kulturellen Durchmischung beitragen können. Augenscheinlich ist bereits jetzt, dass bei Projekte wie R50 und Spreefeld Architekt\*innen nicht mehr alleinige Autor\*innen ihres Werkes sind, sondern sich die Autor\*innenschaft mit den Bauherr\*innen und späteren Nutzer\*innen teilen.

### QUELLENVERZEICHNIS

Ballhausen, Nils, Berlin: Kleilein, Doris, Berlin Bauwelt 2014: Genossenschaft Spreefeld in Berlin . In: Bauwelt 39.2014 [online] <https://www.bauwelt.de/themen/bauten/Deutsche-Architekturzentrum-DAZ-Spreefeld-Berlin-2172539> [20.02.2020]

Becker, Annette, Kienbaum, Laura, Ring, Kristien, Cachola Schmal, Peter (2015): Bauen und Wohnen in Gemeinschaft, Birkhäuser Verlag, Basel

ifau; Fezer, Jesko; HEIDE & VON BECKERATH 2011 in: ARCH+ features 4; R50, Erschienen in ARCH+ 201/202: Berlin, März 2011

Kleefisch-Jobst, Ursula, Köddermann, Peter, Jung, Karen (2017): Alle Wollen Wohnen, Jovis Verlag, Berlin



## ALLROUNDER ARCHITEKT\*IN

### STOSSEN ARCHITEKTURSCHAFFENDE AN IHRE GRENZEN?

---

LOUISA PLENCE  
SIBYLLE GÜTTER

Die Architekt\*innen von heute übernehmen immer mehr Aufgaben, vom Entwurf zur Planung über die Leitung und Überwachung eines Projektes bis hin zur Beratung in finanziellen und betriebswirtschaftlichen Fragen. Die Erwartungen sind hoch, doch können die Architekt\*innen angesichts der immer komplexer werdenden Aufgaben, die Qualität ihrer Arbeiten noch aufrechterhalten?

Um sich der Frage anzunähern, gehen wir auf den Wandel des Berufes ein und stellen uns die Frage, ob die Architekturschaffenden an ihre Grenzen stoßen und eine Veränderung notwendig wäre.

## DER WANDEL

„Früher war’s einfacher. [...] Heute wird die Zukunft anders gebaut.“ (Schroeter 2019)

Angefangen hat alles mit dem ersten genannten Baumeister, Imhotep, der 2650 vor Christus in Ägypten lebte und unter anderem für den Bau der Djoser-Pyramide in Sakkara verantwortlich war. Im Mittelalter hingegen kannte man keine Baumeister, sondern lediglich Handwerker, die pragmatisch gehandelt haben. Die ersten Architekten kamen erst in der Renaissance zum Vorschein. (vgl. Nerdinger 2013)

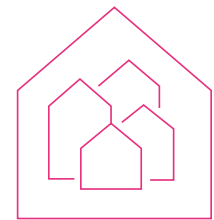
Damals waren Architekt\*innen Künstler\*innen und Ingenieur\*innen zugleich, danach trennten sich die Berufe. Bis in die späten 70er und 80er Jahre hinein kümmerten sich Architekt\*innen um den Neubau und deckten als Generalist\*innen die Leistungsphasen eins bis neun ab. Bauingenieur\*innen hingegen waren für die Planung, Konstruktion, Berechnung und Herstellung von Ingenieurbauwerken zuständig. Die Aufgaben waren konkret verteilt. Heute sind die Aufgaben der Architekt\*innen breiter gefächert. Daher ist es wichtig, sich nicht nur technisches Wissen, sondern auch Grundlagen der Finanzierung, des Denkmalschutzes, des Baurechtes und der Kommunikation anzueignen.

Kommunikation kommt in der Lehre häufig zu kurz. Zielgruppenorientierte Kommunikation ist wichtig. Gespräche mit Bauherr\*innen verlaufen anders als mit Handwerker\*innen, Kollegen\*innen oder mit der Öffentlichkeit. Bei Projekten unter Beteiligung der Öffentlichkeit kommt es oft vor, dass Projekte wegen Kommunikationsfehlern abgelehnt werden.

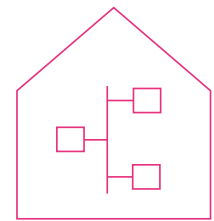
Und während Architekt\*innen früher finanzielle Aspekte beim Bau eher ausblenden konnten, wird heute von ihnen erwartet, dass sie den Bauherr\*innen auch in Sachen Kostenkontrolle, Finanzierungssicherheit und finanzielle Förderung beraten. (vgl. Schroeter 2019)

Ab den 70er Jahren gewann zudem der Denkmalschutz an Bedeutung. Durch Spekulation mit Immobilien wurden in vielen Städten viele Bauten des Historismus und des Jugendstils zerstört. Sie sind neuen Gebäuden aus Glas, Beton und Stahl gewichen. Durch die gesellschaftspolitische und ästhetische Kritik an den neuen Bauten und den damit einhergehenden Bewusstseinswandel, wurde den historischen Bauten immer mehr Bedeutung beigemessen. Daraufhin kam es zu einem enormen Aufschwung in der öffentlichen Denkmalpflege und in Folge zur Erlassung von Denkmalschutzgesetzen und Einrichtung zuständiger Behörden. (vgl. Rios 2018)

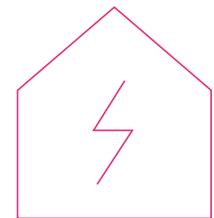
Auch die Bauweisen haben sich verändert. Unter anderem, bedingt durch das Wachstum der Städte und den Platzmangel, wird höher gebaut. Hochhäuser mit 13 Stockwerken oder mehr, stellen höhere Anforderungen an die Statik. Verschärfung



Urbanisierung



Technisierung



Energieanforderungen

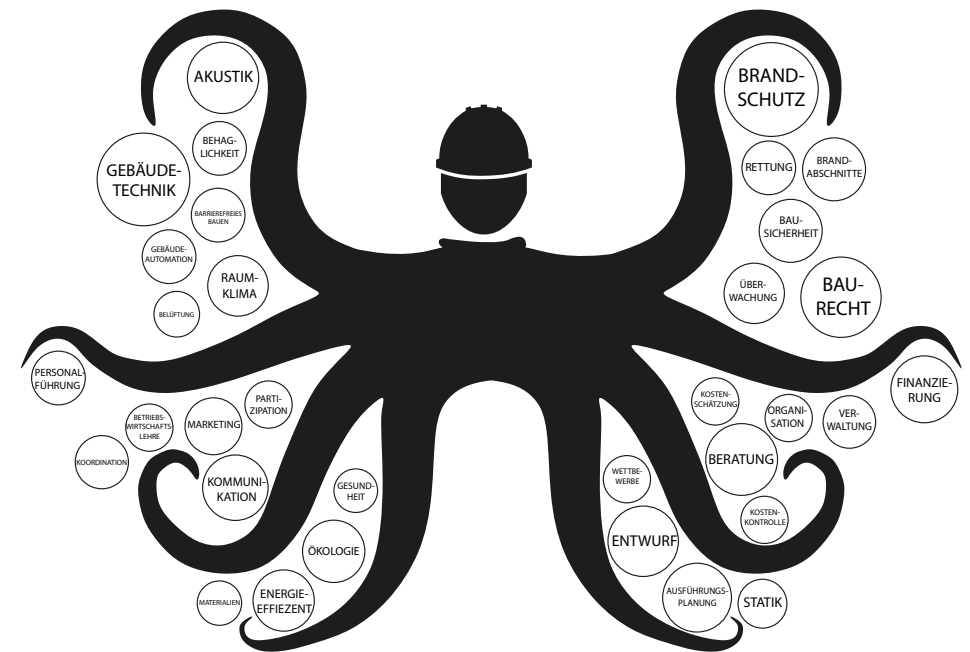


Finanzierung

**Abb. 002**  
Bedeutende Einflussbereiche



der Brandschutzgesetze gehen mit höheren Anforderungen an den Brandschutz der Mehrgeschosser einher. Ebenso die Einführung der Energieeinsparverordnung stellt weitere Anforderungen an ein Gebäude. Im Kontext des Klimawandels, gewinnt nachhaltiges Bauen an Bedeutung. Dass die Technik sich in den letzten Jahren immer mehr weiterentwickelt hat und auch die Anforderungen an die Gebäudestandards gestiegen ist, ist klar. Jedoch verwachsen die Themengebiete auch immer mehr miteinander. Der Beruf war und ist im stetigen Wandel. Durch veränderte Bauweisen, Techniken, mehr Vorschriften und Gesetze, höhere Anforderungen an ein Bauwerk, globale Themen wie den Klimawandel und den Immobilienmarkt wurde der Beruf und die Aufgaben an die Architekt\*innen komplexer. Vor allem die Baubranche geht an ihre Grenzen: Sie will immer höher und mehr bauen, dabei kann es nie preiswert und nachhaltig genug sein. Hinter jedem Gebäude stehen Architekt\*innen, die sich darum bemühen, alle vom Bauherren verlangten Kriterien zu erfüllen. Bauherr\*innen erwarten heute meist, dass Architekt\*innen Aufgaben von der Statik bis hin zum Brandschutz übernehmen und als Kommunikationspartner\*innen fungieren. Nicht zu vergessen ist, dass sie sich immer auf dem neusten Stand der innovativsten Bautechniken und Bauprodukte befinden sollen.



**Abb. 003**  
Aufgabenbereiche  
des modernen Architekten  
(vgl. Friedrichsen 2014)

**ES WIRD ALSO EIN ALLROUNDER MIT  
„ALL INKLUSIVE“-LEISTUNGEN GEWÜNSCHT.**

**ABER IST DAS ZU VIEL VERLANGT ODER  
LEDIGLICH AN DIE HEUTIGE ZEIT ANGEPASST?**

**KÖNNEN ARCHITEKT\*INNEN BEI DER  
KOMPLEXITÄT DER AUFGABEN UND DER  
ANZAHL DER AUFGABENBEREICHE DIE  
ERWARTUNGEN ERFÜLLEN?**

**ZUKUNFTSPERSPEKTIVE:  
SPEZIALISIERT STATT ALLWISSEND**

Der Architekturberuf hat sich über Jahrzehnte verändert, wobei die Rolle eines Allrounders von Anfang an konstant blieb. Das Bauen ist jedoch komplexer geworden.

Wir sind der Meinung, dass Architekt\*innen heute nicht mehr alle Aufgaben im Bau erledigen können. Die Bauweise hat sich über die Jahre verändert, die Technik hat sich stark weiterentwickelt und die Anforderungen an den Beruf sind gestiegen. Fachbereiche wie zum Beispiel Brandschutz, Energieeffizienz, Akustik und Finanzierung haben mehr an Bedeutung gewonnen und sind komplexer geworden. Architekt\*innen sind heute nicht mehr nur Entwerfer\*innen, Planer\*innen und Koordinator\*innen. Es werden von ihnen auch beratende Tätigkeiten in Themen wie zum Beispiel Finanzierung verlangt. Wo liegen da die Grenzen des Aufgabenbereiches? Können Architekt\*innen der Rolle der Koordinatoren gerecht werden, ohne ein komplexes Wissen in allen Fachbereichen zu haben? Und wäre eine Spezialisierung auf einen Fachbereich nicht sinnvoller?

Spezialist\*innen für Fachbereiche wie zum Beispiel Brandschutz und energieeffizientes Bauen, aber auch in Finanzierung, Projektmanagement, Baurecht oder Denkmalschutz sind gefragt. Architekt\*innen die sich auf einen bestimmten Fachbereich spezialisiert haben, können sich von der Konkurrenz abheben und eine höhere Qualität an Leistung anbieten. Architekt\*innen sollten also weg von dem Bild des Allrounders und hin zu einer Fachspezialisierung.

Damit das gelingt, muss Spezialisierung schon im Studium stattfinden. Die Grundausbildung hat sich in den letzten Jahren nicht wesentlich verändert und viele Universitäten legen ihren Schwerpunkt auf den Entwurf. Dabei hat der Entwurf an Bedeutung verloren und ist heute nicht nur die primäre Aufgabe von Architekt\*innen. Nicht alle Absolvent\*innen beschäftigen sich in ihrem Berufsleben mit dem Entwerfen von Gebäuden und nehmen an Wettbewerben teil. Außerdem lernen Studierende vor allem frei von Zwängen zu entwerfen. Diese Zwänge wie zum Beispiel Brandschutz bestimmen in der Berufswelt aber den Entwurf maßgeblich. Themen wie Energieeffizienz, Akustik und Brandschutz kommen in der Lehre zu kurz und werden nur nebenbei gemacht. Absolvent\*innen haben in diesen Bereichen nur ein Grundwissen. Zudem treffen in der Berufswelt Individualisten\*innen und Allrounder aufeinander.

Die Ausbildung als Allrounder führt zu einer Arbeitsweise als Einzelgänger, die die Teamarbeit mit Individualisten\*innen in der Praxis erschweren kann. Teams mit mehreren Expert\*innen in unterschiedlichen Themenfeldern, die aufeinander angewiesen sind, würden effizientere Teams bilden und eine höhere Qualität der Leistung gewährleisten können.

Eine auf individuelles Arbeiten und auf den Entwurf bezogene Lehre sowie eine Ausbildung als Allrounder führen zu einem immer größer werdenden Spagat zwischen Studium und Praxis. Deshalb sind Möglichkeiten einer Spezialisierung und zusätzliche Module in technischen sowie anderen praxisbezogenen Bereichen für eine zeitgemäße Ausbildung unumgänglich.

#### QUELLENVERZEICHNIS

Friedrichsen, Uwe (2014): Die Rolle des Architekten im 21. Jahrhundert [online] <https://jaxenter.de/die-rolle-des-architekten-im-21-jahrhundert-1831> [18.11.2019]

Nerdinger, Winfried (2013): Der Architekt Geschichte und Gegenwart eines Berufsstandes Band 1 und 2; Architekturmuseum der TU München

Rios, Ana (2018): Denkmalschutz [online] [https://www.planet-wissen.de/kultur/architektur/geschichte\\_des\\_denkmalschutzes/index.html](https://www.planet-wissen.de/kultur/architektur/geschichte_des_denkmalschutzes/index.html) [04.01.2020]

Schroeter, Ute: Die Bauaufgaben von Morgen [online] <https://www.talisonline.de/zukunft-architekten-aufgaben-berufsbild/> [22.11.2019]

**FAZIT**





Abb:  
Campus der Nationalen  
Technischen Universität Athen,  
Fakultät für Architektur, 2019

## FAZIT

### EINE NOTWENDIGE TRANSFORMATION

LARISA TSVETKOVA,  
INSTITUT FÜR STÄDTEBAU UND  
ENTWURFSMETHODIK

Die gute Nachricht lautet: Gebaut wurde bereits genug. Es gibt ausreichend Fläche, auf der geeignete Angebote für Wohnen und Leben in der Stadt entstehen können. Wir müssen jetzt gezielt in den Markt eingreifen, um Spekulation mit städtischen Räumen zu unterbinden und das Angebot der Nachfrage tatsächlich anzupassen. Das heißt, nicht die Fläche vergrößern, sondern geeignete und bezahlbare Wohnungen schaffen. Einfach nur mehr Bauern ist Schnee von gestern.

Die schlechte Nachricht ist: Eine einzige große Lösung gibt es dafür nicht. Aber es gibt zahlreiche kleine Ansätze, die gemeinsam Vieles bewirken können. Drei wesentliche Bausteine müssen dafür bewegt werden: auf dem Immobilienmarkt, in dem Bauen und in der kommunalen Verwaltung.

### **TRANSFORMATION DES MARKTES**

Der Immobilienmarkt braucht eine neue Orientierung: Gemeinwohl statt Profit. Eine wirksame Regulierung ist notwendig, um der Spekulation Wind aus den Segeln zu nehmen. Das kann kurzfristig durch Instrumente wie den Mietendeckel und die Mietbremse sowie langfristig durch eine neue Gemeinnützigkeit des Wohnens erfolgen. Für eine gemeinwohlorientierte, zukunftsgerechte Stadtentwicklung wäre eine Regulierung des Wohnungsmarktes durch mehrere Eingriffe notwendig.

### **TRANSFORMATION DES BAUENS**

Auf der baulichen Ebene ist ein Umdenken gefragt: Optimierung statt Vergrößerung. Aufstockung, Nachverdichtung und Revitalisierung von bestehenden Gebäuden können geeigneten Raum für Wohnen, Arbeiten und Kultur schaffen, und zwar nicht nur am Standrand. Umbau von bestehenden großen Wohneinheiten in kleinere Wohnungen und flexible, gemeinschaftlich genutzte Räume, wäre ebenfalls ein wirkungsvoller Ansatz. Die bauliche Möglichkeit der Trennung von größeren Wohneinheiten in kleinere Wohnungen als Pflicht bei Neubau wäre eine Voraussetzung für eine zeitgemäße, anpassungsfähige Architektur. Außerdem sollen im Falle des Neubaus die innerstädtischen Nachverdichtungsflächen statt Bauen auf der Grünen Wiese einen Vorzug erhalten. Auf diesem Wege wird nicht nur Wohnangebot in attraktiven Lagen geschaffen, sondern auch die Versiegelung von wertvollen Flächen vermieden.

### **TRANSFORMATION DER VERWALTUNG**

Die Verwaltung von städtischen Flächen muss ebenfalls eine neue Bedeutung bekommen: Nachhaltiges Management statt Ausverkauf, Flächenaktivierung mittendrin statt Ausweisung neuer Gebiete außerhalb, mehr Kooperationen mit gemeinwohlorientierten Akteuren und weniger mit profitorientierten Unternehmen. Das wäre nur möglich, wenn Kommunen ihre Flächen und Häuser nicht mehr verkaufen, sondern über Erbbaurechte vergeben und darüber hinaus die bereits verkaufte Flächen durch den Vorkaufsrecht und Rekommunalisierung zurückholen. Nur dadurch kann die Grundlage für eine konzeptorientierte Stadtentwicklung ermöglicht und auch in Zukunft gesichert werden. Im Sinne des nachhaltigen Umgangs mit der Ressource Boden sollte eine effiziente Nutzung des Bestandes unterstützt werden, zum Beispiel durch Vernetzungsangebote und finanzielle Anreize für Umzüge und Wohnungstausch. Außerdem sollte staatliche Förderung Bauen im Bestand, Gemeinschaftseigentum sowie Schaffung kleiner, flexibler Wohneinheiten statt Privateigenheim in Neubau unterstützen. Dadurch können bereits vorhandene nicht-spekulative Strukturen noch mehr gemeinschaftliche Projekte und bezahlbaren Wohnraum schaffen. Insgesamt werden bessere Rahmenbedingungen für Immovielen – Immobilien von Vielen für Viele – benötigt, damit unsere Städte im Sinne des Gemeinwohls und nicht im Sinne des Profits entwickelt werden können

**MEHR WOHNEN STATT MEHR BAUEN**

Mit anderen Worten, wir müssen mit dem Boden und dem Wohnraum angemessen umgehen: wie mit einer begrenzten Ressource, die dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll. Natürlich ist das kein einfacher Weg. Mit Sicherheit ist die rechtliche Lage bei vielen neuen Instrumenten unklar. Und manchmal kostet Umbau mehr als Neubau. Ja, es wäre toll, wenn es eine einfache Antwort auf die Wohnungsfrage gäbe. So etwas, wie einfach Bauen, Bauen, Bauen. Nur gibt es diese einfache Antwort leider nicht. Doch die Wohnungskrise, wie die Klimakrise auch, ist menschengemacht und (noch) steuerbar. Also bewahren wir am besten den kühlen Kopf und stellen komplizierte Fragen, schwierige Forderungen. Verlangen wir nicht nach mehr Bauen, sondern nach mehr Sicherheit, Zugänglichkeit, Zukunftsfähigkeit... Oder vielleicht auch nach mehr Wohnen und Leben in der Stadt.

# IMPRESSUM

---

## AUTOR\*INNEN

### Texte und Illustrationen

Clara Albert, David Baar, Jonathan Bals,  
Alexander Bouchner, Sara Isabella Canehl,  
Julia Fehling, Sibylle Gütter, Inga Jesušek,  
Lorenz Junge, Lara Kellner, Mona Kraienhorst,  
Jasper Mosebach, Charlotte Namuth,  
Louise Plenge, Carsten Rautenberg,  
Sara Safian Esfahani, Antje Sager,  
Katharina Schneider, Svea Schumacher,  
Larisa Tsvetkova, Antonia von Arnim,  
Timo Vortisch, Laura Weber, Pauline Zahn,  
Tom Zumdick

### Aufgabestellung und Betreuung

Larisa Tsvetkova

## KONTEXT

### Kooperation

Das Seminar zu dem Thema  
„Grenzen des Bauens“ ist Teil eines  
Kooperationsprojektes „Fachlicher  
Nachwuchs entwirft Zukunft“. Dieses  
Projekt macht mit Unterstützung  
des BMI/BBSR die Perspektive  
des fachlichen Nachwuchses zu  
einem festen Bestandteil des  
Dialogs im Kontext der Nationalen  
Stadtentwicklungspolitik. In den Jahren  
2019–2020 wurde das Rahmenthema  
„Borderline City“ von mehreren  
deutschen und internationalen  
Universitäten bearbeitet, dokumentiert  
und der Öffentlichkeit vorgestellt.

## PUBLIKATION

### Grenzen des Bauens – Folgen der Massenproduktion von Stadt und die Alternativen

### Verlag

Technische Universität Braunschweig  
katalog.ub.tu-braunschweig.de

### Herausgeber

Prof. Uwe Brederlau  
ISE – Institut für Städtebau und Entwurfsmethodik  
tu-braunschweig-ise.de

### Redaktion und Lektorat

Larisa Tsvetkova

### Layout und Bildbearbeitung

Larisa Tsvetkova, Saskia Tödter, Caroline Zessack

### Umschlagmotiv

Julia Fehling, David Baar, Carsten Rautenberg

### Copyright

Das Copyright für Texte und  
Abbildungen liegt bei den Autor\*innen.  
Änderungen und Irrtümer vorbehalten.  
Alle Rechte vorbehalten.  
Braunschweig, 2020  
© ISE 2020

### Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek  
verzeichnet diese Publikation in der  
Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte  
bibliografische Daten sind im Internet über  
<http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

### Digitale Publikation / DOI:

10.24355/dbbs.084-202005250912-1

### Gedruckte Publikation / ISBN:

978-3-927115-90-3





**Seminar 2019-20**

Technische Universität Braunschweig

ISE – Institut für Städtebau  
und Entwurfsmethodik

Prof. Uwe Brederlau (Hg.)